

1424503

JDR/AT/

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Immeuble situé à BEZIERS, 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

A NIMES (Gard), 13 Rue Général Perrier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-David RAYMOND Notaire associé de la société par actions simplifiée "NOTAIRES NEMAUSUS", titulaire d'un Office Notarial à NIMES, 13, rue Général Perrier, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

1. La Société dénommée **TEMPERANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 euros, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), Immeuble Le Nemo 1086 Avenue Albert Einstein, identifiée au SIREN sous le numéro 817653090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Représentée à l'acte par Madame Maurine GARCIA, Collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Frédéric FONTENIER, Président de la société TEMPERANCE SAS aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à MONTPELLIER du 26 décembre 2020.

Monsieur Frédéric FONTENIER ayant lui-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale des associés en date du 13 septembre 2018.

Les copies du procès-verbal de l'assemblée générale des associés en date du 13 septembre 2018 et de la délégation de pouvoirs en date du 26 décembre 2020 sont demeurées ci-annexées (**ANNEXE N°1**)

2. La Société dénommée **SCI TEMPERANCE ACTIVITES**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1086 avenue Albert Einstein le Nemo 2ème étage, identifiée au SIREN sous le numéro 840474118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Représentée à l'acte par Mademoiselle Aurore TEISSIER, Notaire assistant en l'Etude du Notaire soussigné, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre LEFEBVRE, gérant de la société aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à MONTPELLIER du 30 décembre 2020

Monsieur Pierre LEFEBVRE ayant lui-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale des associés en date du 26 décembre 2020.

Les copies du procès-verbal de l'assemblée générale des associés en date du 26 décembre 2020 et de la délégation de pouvoirs en date du 30 décembre 2020 sont demeurées ci-annexées (**ANNEXE N°1**)

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à BEZIERS (HÉRAULT), 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet.

PREAMBULE

I. - Le règlement de copropriété est établi en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

1°/ - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

2°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

Préalablement à l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 17 septembre 2018, il a été établi concernant l'immeuble objet des présentes un état descriptif de division, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 15 octobre 2018 volume 2018P numéro 8242.

Cet état descriptif de division a divisé l'immeuble en TREIZE (13) lots numérotés de 1 à 13 dont la désignation est ci-dessous rappelée :

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un local dont l'accès s'effectue directement depuis la place des Trois Six ou depuis le rez-de-chaussée des parties communes PC1.

Et les deux cent quatre-vingts millièmes (280 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Lot numéro deux (2) :

Un garage dont l'accès s'effectue directement depuis la rue Viennet ou depuis les parties communes PC 1.

Et les vingt-deux millièmes (22 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Lot numéro trois (3) :

Un local d'habitation situé au 1er étage avec cour extérieure. L'accès s'effectue depuis le palier 1 des parties communes PC1.

Et les soixante-treize millièmes (73 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro quatre (4) :

Un local d'habitation situé au 1er étage avec cour extérieure. L'accès s'effectue directement depuis le palier 1 des parties communes PC 1.

Et les cent quinze millièmes (115 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les cent quarante millièmes (140 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro cinq (5) :

Un local d'habitation situé au 2ème étage. L'accès s'effectue directement depuis l'escalier principal des parties communes PC 1.

Et les quarante-deux millièmes (42 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les cinquante-huit millièmes (58 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro six (6) :

Un local d'habitation situé au deuxième étage. L'accès s'effectue directement depuis le palier 2/dégagement des parties communes PC1.

Et les quarante-cinq millièmes (45 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les soixante-trois millièmes (63 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro sept (7) :

Un local d'habitation situé au deuxième étage. L'accès s'effectue directement depuis le palier 2/dégagement des parties communes PC 1.

Et les quatre-vingt-cinq millièmes (85 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro huit (8) :

Un local d'habitation situé aux troisième et quatrième étage. L'accès à ce lot s'effectue depuis l'escalier principal des parties communes PC 1.

Et les cinquante-quatre millièmes (54 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les quatre-vingt-quatre millièmes (84 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro neuf (9) :

Un local d'habitation situé au troisième étage. L'accès à ce lot s'effectue depuis le palier 3 des parties communes PC1.

Et les quarante-deux millièmes (42 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les soixante-trois millièmes (63 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier

Lot numéro dix (10) :

Un local d'habitation situé au troisième étage. L'accès à ce lot s'effectue depuis le palier 3 des parties communes PC 1.

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble

Et les cent vingt-six millièmes (126 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro onze (11) :

Un local d'habitation situé au quatrième étage. L'accès à ce lot s'effectue depuis le palier 4 des parties communes PC 1.

Et les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble

Et les soixante-huit millièmes (68 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier .

Lot numéro douze (12) :

Un local d'habitation situé aux quatrième et cinquième étage. L'accès s'effectue directement depuis le palier 4 des parties communes PC 1.

Et les cent six millièmes (106 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble.

Et les cent quatre-vingt-deux millièmes (182 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier.

Lot numéro treize (13) :

Un local technique situé au cinquième étage. L'accès s'effectue directement depuis le palier 5 des parties communes PC 1.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) de la quote part de l'immeuble

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la quote part des charges PC 1 d'escalier

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Quote-part de l'immeuble	Quote-part des charges PC1 d'escalier
001	Unique	RDC et sous-sol	Un local	280/1000	0/1000
002	Unique	RDC	Un garage	22/1000	0/1000
3	Unique	1er	Un appartement	73 / 1000	88 / 1000
4	Unique	1er	Un appartement	115 / 1000	140 / 1000
5	Unique	2ème	Un appartement	42 / 1000	58 / 1000
6	Unique	2ème	Un appartement	45 / 1000	63 / 1000
7	Unique	2ème	Un appartement	85 / 1000	118 / 1000
8	Unique	3ème	Un appartement	54 / 1000	84 / 1000
9	Unique	3ème	Un appartement	42 / 1000	63 / 1000
10	Unique	3ème	Un appartement	83 / 1000	126 / 1000
11	Unique	4ème	Un appartement	41 / 1000	68 / 1000
12	Unique	4ème	Un appartement	106 / 1000	182 / 1000
13	Unique	5ème	Un local technique	12 / 1000	10 / 1000

Ceci exposé il est passé à l'objet des présentes

PLAN

Première partie	Désignation et distinction des parties <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE III</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE IV</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE V</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VI</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VII</u> : Syndic <u>CHAPITRE VIII</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE IX</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE X</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XI</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DISTINCTION DES PARTIES

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à BEZIERS (HÉRAULT), 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	59	6, PLACE DES TROIS SIX	00 ha 01 a 90 ca

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

SECTION II –ORIGINE DE PROPRIETE

1. Concernant la SAS TEMPERANCE :

Le SAS TEMPERANCE est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la Société dénommée **SOCIETE MEDITERRANEENNE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 euros €, dont le siège est à CANNES (06400), 7 rue Allieis Antibes 75, identifiée au SIREN sous le numéro 334961992 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND notaire à NIMES le 31 août 2018 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 26 septembre 2018, volume 2018P, numéro 7652.

2. Concernant la SCI TEMPERANCE ACTIVITES :

Acquisition de la SAS TEMPERANCE, sus-dénommée suivant acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND notaire à NIMES le 17 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 16 octobre 2018, volume 2018P, numéro 8265.

ANTERIEUREMENT pour l'intégralité de l'immeuble

Le bien appartenait à la société méditerranéenne de placements immobiliers pour l'avoir acquis de Madame Léone Madeleine MAYNAUD, veuve en uniques noces de Monsieur Roger Gabriel Alphonse LOGNOS, née à ROQUEBRUN le dix huit juillet mil neuf cent vingt et un.

Suivant acte reçu par Maître Frédérique PERRIER notaire à OLARGUES, le 13 AOUT 1990.

Lequel prix a été intégralement converti en l'obligation pour l'acquéreur de verser à la venderesse une rente annuelle et viagère de CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (180.000,00 Frs) qui sera payable par mois et d'avance.

Madame Léone MAYNAUD est depuis décédée le 15 janvier 2013 ainsi qu'il résulte de son extrait d'acte de décès demeuré ci-annexé (**ANNEXE N 2**) éteignant ainsi le versement de la rente.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 26 septembre 1990, volume 1990P, numéro 7090.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, l'origine de propriété est littéralement retranscrite telle qu'elle figure dans l'acte reçu par Maître Frédérique PERRIER, Notaire à OLARGUES, susvisé :

« Originairement, cet ensemble immobilier dépendait de la succession de Monsieur Louis Jacques Sylvain CAZALS en son vivant commerçant en tissus, demeurant à BEZIERS, y décédé le quinze novembre mil neuf cent soixante six, laissant :

a) sa veuve Mme Lydie Odette AMIEL susnommée, donataire de la plus forte quotité disponible suivant acte retenu par Me GOUZE Notaire à BEZIERS, le quatre juillet mil neuf cent trente-huit, ayant opté pour l'usufruit total des biens de la succession (et depuis décédée)

b) sa fille unique Mlle Suzanne Louise Sylvie CAZALS, célibataire, domiciliée à BEZIERS où elle est née le quatorze novembre mil neuf cent vingt-sept.

Cette dévolution se trouve constatée en une attestation délivrée par Me PALLOT, Notaire à BEZIERS, le cinq décembre mil neuf cent soixante-sept, publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS le vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-sept vol. 3206 N°18.

Décès de Mlle CAZALS

Mademoiselle Suzanne CAZALS, susnommée, est décédée à SAINT NAZAIRE DE LADAREZ. Ce décès fut découvert le trente juin mil neuf cent quatre-vingt-un, et l'acte de décès dressé par Monsieur l'Officier de l'Etat civil de la commune de SAINT NAZAIRE DE LADAREZ mentionne textuellement « Décès découvert le trente juin mil neuf cent quatre-vingt-un, paraissant remonter à quelques jours » ;

Elle laisse pour recueillir son entière succession :

- Mme LOGNOS, venderesse aux présentes

- Mme Georgette Aurélie Marie REFFLE, retraitée, veuve de Monsieur Marius René TREBUCHON, domiciliée à BEZIERS.

Née à SAINT COUAT DU RAZES (Aude) le vingt-trois mai mil neuf cent trente un.

La dévolution de cette succession se trouve constatée en un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire par Me JACQUET, Notaire à OLARGUES, le deux juillet mil neuf cent quatre-vingt-un.

Aux termes d'un acte dressé par Me JACQUET, Notaire à OLARGUES, le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, contenant partage entre Mme LOGNOS, venderesse aux présentes et Mme REFFLE ci-dessus plus expressément prénommée, qualifiée et domiciliée, Mme LOGNOS s'est vu attribué l'ensemble immobilier objet des présentes.

Une expédition de cet acte fut publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS le 4 février 1982 vol.3192 n°7. »

CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

A ce titre il est annexé le tableau de la société ACTIV 'EXPERTISE, située à NIMES 1950 Avenue du Maréchal Juin indiquant les différents coefficients permettant le calcul des quote parts (**ANNEXE N°3**)

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'**IMMEUBLE**, notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales dénommées PC 1

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Elles sont composées des escaliers, paliers, couloirs desservant les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étage à l'usage exclusifs des lots desservis.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- les cages d'escalier, les couloirs et dégagements communs des étages, l'escalier lui-même sur tout son parcours (y compris les marches, contre marches et la rampe).
- les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc... se trouvant dans ces locaux
- le matériel nécessaire à ces locaux et à leur entretien, les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.
- les installations d'éclairage

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celles-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

<p><u>DEUXIEME PARTIE</u> <u>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</u></p>

CHAPITRE III - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'**IMMEUBLE** est destiné à usage mixte "habitation et professionnel" à l'exception des rez-de-chaussée pour lequel l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire sera autorisé.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

CHAPITRE IV - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

1.1 Charges communes générales

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'**IMMEUBLE**.

1.2 Charges communes spéciales

Les charges communes spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales.

Elles sont composées des escaliers, paliers, couloirs desservant les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étage à l'usage exclusifs des lots desservis.

2°/ -REPARTITION

2.1 Répartition des charges communes générales

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

2.2 Répartition des charges communes spéciales

Les charges communes spéciales ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires de l'**IMMEUBLE concernés par ces charges** au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales

3°/ - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE V - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1°/ -MUTATION

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2°/ - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

3°/ - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

Seul un copropriétaire peut se prévaloir d'un défaut d'habilitation du syndic de copropriété lorsqu'une autorisation votée en assemblée générale est requise pour agir en justice.

<p><u>TROISIEME PARTIE</u> <u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u></p>

CHAPITRE VI - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, de la loi du 10 juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE A BEZIERS 6 PLACE DES TROIS SIX.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

D – Emprunts collectifs

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndicat de ces accords.

CHAPITRE VII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le

premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale des ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

CHAPITRE VIII - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul

organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

CHAPITRE IX - PETITE COPROPRIETE

Dans la mesure où les présentes viendraient à s'appliquer à une copropriété d'au plus cinq lots ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs serait inférieur à 15.000 euros :

- Les copropriétaires ne seront pas tenus de constituer un conseil syndical.
- La comptabilité pourra ne pas être tenue en partie double, une comptabilité simplifiée étant admise.
- Les copropriétaires pourront être consultés non seulement par écrit mais également en réunion, la décision devant être prise dans ces deux cas à l'unanimité. Toutefois, la réunion d'une assemblée générale est nécessaire pour voter le budget prévisionnel ainsi que pour l'approbation des comptes.
- En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire pourra prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

En outre, si le nombre des voix venait à être réparti entre seulement deux copropriétaires, les dispositions issues du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 sont ici rapportées :

- L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire non syndic contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges et des dépenses dues, qu'elles ressortent ou non du budget prévisionnel et ce dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (mise en demeure, saisine du président du tribunal judiciaire, procédure accélérée).
- Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire.
- Les mesures conservatoires et les décisions (autres que ces mesures) du copropriétaire détenant la majorité des voix, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution et doit les notifier à l'autre copropriétaire. Cette notification doit préciser la nature de la ou des décisions et, le cas échéant, leur coût, justifié par des devis ou contrats.
- Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales.
- La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire.

- Sont annexées à l'état des dépenses et créances du copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété, laissé à la disposition de l'autre copropriétaire, toute pièce permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.
- Le président du tribunal judiciaire saisi peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Il statue selon la procédure accélérée au fond.

QUATRIEME PARTIE
AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS
ASSURANCES – LITIGES

CHAPITRE IX - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE X - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XI -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

CINQUIEME PARTIE **DOMICILE - FORMALITES**

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par LA SAS TEMPERANCE ainsi qu'elle s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;

5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet

de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

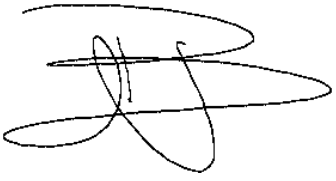
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

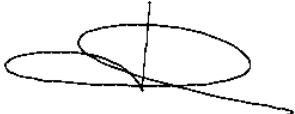
DONT ACTE sans renvoi


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme GARCIA Maurine représentant de la société dénommée TEMPERANCE a signé</p> <p>à NIMES le 30 décembre 2020</p>	
--	--

<p>Mme TEISSIER Aurore représentant de la société dénommée SCI TEMPERANCE ACTIVITES a signé</p> <p>à NIMES le 30 décembre 2020</p>	
---	--

<p>et le notaire Me RAYMOND JEAN-DAVID a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE TRENTE DÉCEMBRE</p>	
--	--

DELEGATION DE POUVOIR

LE SOUSSIGNE

Monsieur Frédéric FONTENIER, Gérant de société, demeurant à BEUGAS (47290) Senézelles.

Né à AMIENS (80000) le 26 janvier 1965.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Peggy-Ann Nathalie Anouck OLYMPIE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 octobre 2011, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de MONTPELLIER le 19 octobre 2011.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en qualité de président de la société TEMPERANCE, SAS, dont le siège est à MONTPELLIER (34000) Immeuble Le Nemo, 1086 Avenue Albert Einstein, immatriculé au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 817.653.090 et spécialement autorisé en vertu d'une délibération des associés en date du 13 septembre 2018, .

Ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

Le constituant délègue et transfère tous ses pouvoirs à :

Monsieur Pierre LEFEBVRE

A défaut,

Monsieur Philippe SALENDROT,

A défaut

A défaut de Monsieur Pierre GALACHE

A défaut,

Mademoiselle Aurore TEISSIER, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A défaut,

Mademoiselle Léa VIELZEUF, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A défaut,

Madame Maurine GARCIA, Collaboratrice en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A défaut,

Mademoiselle Virginie BERENGUER, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A qui il transfère et délègue ces pouvoirs, notamment :

A l'effet de signer l'acte authentique contenant règlement de copropriété concernant un ensemble immobilier sis à BEZIERS (34500), 6 Place des Trois Six, et 3 Rue Viennet, et cadastré Section MN, n°59 à recevoir par Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Xavier MARGERIT et Fabrice MAUREL, - Notaires associés à NIMES (Gard), 13 rue Général Perrier - Téléphone : 04.66.67.24.53 - Télécopie : 04.66.67.91.24.

Fait à MONTPELLIER

Le 26 décembre 2020

Les présentes comprenant :

- pages 2
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

SAS TEMPERANCE

Au capital de 500 000,00 €
RCS MONTPELLIER 817 653 090
1086, avenue Albert Einstein
Immeuble le Némou, 2^{ème} étage
34000 MONTPELLIER

TEMPERANCE
SAS
Siège social à
287 Rue Barthélémy Thimonnier
Immeuble Terra Dita
C6 69530 BRIGNAIS
RCS LYON N°817.653.090

Procès-verbal de délibération de l'assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2018.

Le 13 septembre 2018, les associés de la SAS TEMPERANCE se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, au siège de la société, sur convocation de la présidence.

Sont présents :

- Monsieur Frédéric FONTENIER : titulaire de 200 actions de catégorie A et 150 actions de catégorie B*
- Monsieur Pierre LEFEBVRE : titulaire de 25 actions de catégorie B*
- La société GLA CONCEPT, représentée par Monsieur Gaël LHENRY : titulaire de 25 actions de catégorie B*
- Monsieur Pierre GALACHE : titulaire de 100 actions de catégorie B*

Tous les quatre seuls associés de la société et représentant la totalité des actions composant le capital social.

Dès lors l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'assemblée est présidée par Monsieur Frédéric FONTENIER.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

Signer l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété concernant un ensemble immobilier sis à BEZIERS (34500), 6 Place des Trois Six, et 3 Rue Viennet, et cadastré Section MN, n°59 ayant notamment pour objet de diviser l'immeuble en 13 lots.

A cette fin conférer tous pouvoirs pour signer l'acte contenant l'état descriptif de division et règlement de copropriété aux charges et conditions que le mandataire jugera convenable.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport du président.

Puis le président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution unique :

RESOLUTION UNIQUE

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

FF #
GL #
PL

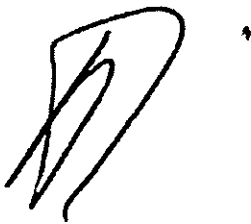
POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Frédéric FONTENIER, avec faculté de subdéléguer, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

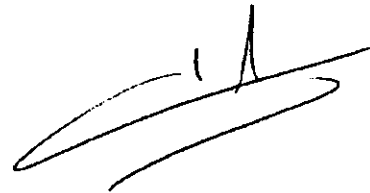
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal valant feuille de présence, qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

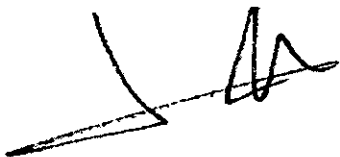
Monsieur Frédéric FONTENIER



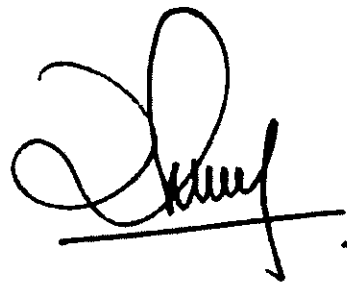
Monsieur Pierre LEFEBVRE



Monsieur Pierre GALACHE



*La société GLA CONCEPT
représentée par Monsieur Gaël LHENRY, gérant*



DELEGATION DE POUVOIR

LE SOUSSIGNE

Monsieur Pierre Maurice Paul LEFEBVRE, Artisan, demeurant à BOUILLARGUES (30230) Lotissement Bonamy Gara de Paille Est.
Né à PLOEMEUR (56270) le 6 novembre 1978.
Divorcé de Madame Audrey MELLET suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NIMES (30000) le 7 avril 2016, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée **SCI TEMPERANCE ACTIVITES**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1086 avenue Albert Einstein le Nemo 2ème étage, identifiée au SIREN sous le numéro 840474118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER et spécialement autorisé en vertu d'une délibération des associés en date du 26 décembre 2020,

Ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

Le constituant délègue et transfère tous ses pouvoirs à :

Monsieur Philippe SALENDROT,

A défaut

A défaut de Monsieur Pierre GALACHE

A défaut,

Mademoiselle Aurore TEISSIER, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A défaut,

PL

Mademoiselle Léa VIELZEUF, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A défaut,

Mademoiselle Virginie BERENGUER, Notaire assistant en l'Etude de Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES.

A qui il transfère et délègue ces pouvoirs, notamment :

A l'effet de signer l'acte authentique contenant règlement de copropriété concernant l'immeuble ci-dessous désigné à recevoir par Maître Jean-David RAYMOND, Notaire à NIMES,

Désignation :

Dans un ensemble immobilier situé à **BEZIERS (HÉRAULT) (34500) 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	59	6, PLACE DES TROIS SIX	00 ha 01 a 90 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Xavier MARGERIT et Fabrice MAUREL, - Notaires associés à NIMES (Gard), 13 rue Général Perrier - Téléphone : 04.66.67.24.53 - Télécopie : 04.66.67.91.24.

Fait à *Marpellin*
Le *30/12/2020*

Les présentes comprenant :

- pages *2*
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

SCI TEMPERANCE ACTIVITES
SCI au Capital de 4000 €
1086, avenue Albert Einstein,
Immeuble Le Nemo - 2ème étage
RCS 840 474 118

R

SCI TEMPERANCE ACTIVITES
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
Siège social à **MONTPELLIER (34000)**
1086 avenue Albert Einstein Le Nemo –
SIREN 840 474 118
RCS MONTPELLIER

Le 26 décembre 2020, les associés de la société SCI TEMPERANCE ACTIVITES se sont réunis en Assemblée Générale, au siège de la société, sur convocation de la gérance.

Sont présents tous les associés :

-Monsieur Pierre Maurice Paul **LEFEBVRE** : titulaire de 5 parts numérotées de 1 à 5.

-Monsieur Frédéric Marcel André **FONTENIER** : titulaire de 65 parts numérotées de 6 à 70.

- Monsieur Pierre **GALACHE** : titulaire de 30 parts numérotées de 71 à 100

Dès lors l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'assemblée est présidée par Monsieur Pierre **LEFEBVRE**, susnommé.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

A l'effet de signer l'acte authentique contenant règlement de copropriété concernant un ensemble immobilier sis à **BEZIERS (34500)**, 6 Place des Trois Six, et 3 Rue Viennet, et cadastré Section MN, n°59 à recevoir par Maître Jean-David **RAYMOND**, Notaire à NIMES.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à **BEZIERS (HÉRAULT) (34500)** 6 Place des Trois Six, et 3, rue Viennet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	59	6, PLACE DES TROIS SIX	00 ha 01 a 90 ca

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

PL
B TT

Il est ensuite donné lecture du rapport de gérance.

Puis le président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution unique:

La discussion est ensuite ouverte :

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

POUVOIRS

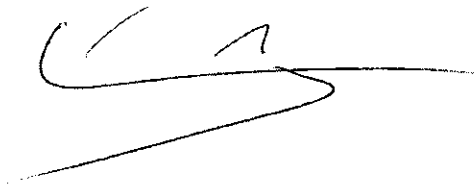
L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Pierre LEFEBVRE, avec faculté de subdéléguer, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président, le secrétaire de séance et les membres présentes, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

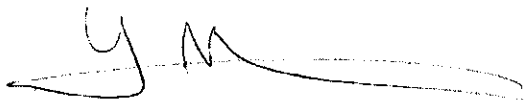
Monsieur Pierre LEFEBVRE



Monsieur Frédéric FONTENIER



Monsieur Pierre GALACHE





ACTE DE DECES COPIE INTEGRALE

N° 000093 / 2013 Léonne Madeleine MAYNAUD

Date et heure du décès : le quinze janvier deux mille treize à dix heures*****
Lieu : 3, rue Viennet à Béziers (Hérault)*****
NOM de la personne décédée : MAYNAUD*****
Prénom(s) : Léonne Madeleine*****
née le : 18 juillet 1921*****
à : Roquebrun (Hérault)*****
profession : retraite*****
domicile : Béziers (Hérault) 3, rue Viennet*****
fille de : Danton Léon Georges MAYNAUD, décédé*****
et de : Fernande Marie VILLEBRUN, décédée *****
veuve de : Roger Gabriel Alphonse LOGNOS*****
Déclarant : Pierre CARLES, 60 ans, Viticulteur, Roquebrun (Hérault) 12
Avenue de Balaussan.*****
Date et heure de l'acte : 15 janvier 2013 à 11 heures 18 minutes*****
Après lecture et invitation à lire l'acte, Nous, Dominique BALLESTER, Officier d'Etat****
Civil par délégation du Maire de Béziers (Hérault), avons signé avec le déclarant.*****

Béziers,
le 25 janvier 2013,
Pour copie conforme,
L'Officier d'Etat Civil délégué,
Christine Surtukian

Pour le calcul des tantièmes, il a été utilisé la superficie de chaque lot pondérée par les coefficients suivants :

Nature des Lots	Coefficient de pondération
Cave	0,35
Local technique	0,4
Garage	0,6
Parking couvert	0,5
Parking ouvert	0,1
Cour/Jardin privé	0,2
Balcon/Terrasse	0,4
Local d'habitation	1
Commerce	1

Activités	Coefficient de pondération
-	1
Commerce	1
Local d'habitation	1
Formation	3
Profession libérale	1

Hauteurs sous plafond	Coefficient de pondération
> 3,20 m	1,15
3,10 m	1,13
3 m	1,11
2,90 m	1,09
2,80 m	1,07
2,70 m	1,05
2,60 m	1,03
2,50 m	1
2,40 m	0,95
2,30 m	0,9
2,20 m	0,85
2,10 m	0,8
2 m	0,75
1,90 m	0,7
1,80 m	0,65
1,70 m	0,6
1,60 m	0,55
< 1,60 m	0,5

Etage, ascenseur, escalier	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur	Coefficient ascenseur	Coefficient escalier
Sous-sol	1	1	1,15	1,1
RDC	1	1	1	1
1er étage	1,02	1,02	1	1
2ème étage	1,04	1,04	1,15	1,1
3ème étage	1,06	1,06	1,3	1,2
4ème étage	1,08	1	1,45	1,3
5ème étage	1,1	0,9	1,6	1,4
6ème étage	1,12	0,8	1,7	1,5
7ème étage	1,12	0,6	1,7	1,6
8ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
9ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
10ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
11ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
12ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
13ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
14ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
15ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
16ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
17ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
18ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
19ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7
20ème étage	1,12	0,6	1,7	1,7

L'application de ces coefficients en utilisant une méthode de moyenne arithmétique a permis de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les tantièmes rapportés à **1000** ont été déterminés en appliquant une règle de trois.

Formules de calcul utilisées :

Liste des annexes :

- ANNEXE N°1 Délégations de pouvoirs et procès verbaux d'assemblée générale
- ANNEXE N°2 Acte de décès de Madame MAYNAUD
- ANNEXE N°3 Tableau société ACTIV EXPERTISE