

PCH/EF/
100869 02

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le VINGT TROIS DÉCEMBRE
A TERRASSON LAVILLEDIEU (Dordogne), Rue Albert Camus, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Patric CHOZENOUX, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Patric CHOZENOUX, Jean-Christophe FROMENTEL», titulaire
d'un Office Notarial à TERRASSON LAVILLEDIEU, rue Albert Camus,

A comparu :
la société 4M, Société Anonyme au capital de 2286735 euros, dont le siège est à
TOULOUSE (31000), 5, esplanade Compans Caffarelli Bâtiment B, identifiée au
SIREN sous le numéro 338434152 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de TOULOUSE

Représenté par Monsieur Emmanuel FERRAND, notaire assistant, demeurant en
cette qualité à TERRASSON, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés
par M Patrice PICCININI, Président Directeur Général de la SA 4M aux termes d'une
procuration sous seings privés en date du 27 octobre 2003 qui est demeurée annexée
à un acte de dépôt reçu par Me CHOZENOUX, notaire soussigné ce jour.

Ledit M. Patrice PICCININI, nommé Président Directeur Général de la SA 4M en vertu
d'une décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 22 octobre
2001.

Lequel, préalablement au dépôt au rang des minutes du règlement de copropriété et
de l'état descriptif de division concernant l'ensemble immobilier devant être édifié sur
le terrain ci-dessous désigné, a exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte reçu par Me FROMENTEL, notaire associé à TERRASSON le
15 décembre 2003, la société 4M, Société Anonyme au capital de 2286735 euros,
dont le siège est à TOULOUSE (31000), 5, esplanade Compans Caffarelli Bâtiment B,
identifiée au SIREN sous le numéro 338434152 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de TOULOUSE a acquis de Madame Danielle
LAROUQUIE, Sans profession, épouse de Monsieur Didier **RODRIGO**, demeurant à
TERRASSON LAVILLEDIEU (24120), Le Bru, née à TERRASSON LAVILLEDIEU
(24120) le 29 juillet 1954 un terrain à bâtir dont la désignation suit :

A TERRASSON-LAVILLEDIEU (DORDOGNE) 24120 Rue Maurice Ravel,
UN TERRAIN A BATIR .
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AB	520	Le Valat haut	00ha 28a 51ca	T
AB	521	Le Valat haut	00ha 14a 49ca	T
AB	522	Le Valat haut	00ha 03a 13ca	T
AB	523	Le Valat haut	00ha 40a 40ca	T
AB	524	Le Valat haut	00ha 36a 22ca	T
AB	525	Le Valat haut	00ha 04a 48ca	T
AB	526	Le Valat haut	00ha 00a 93ca	T
AB	527	Le Valat haut	00ha 00a 52ca	T
AB	528	Maraval	00ha 39a 36ca	T
AB	529	Maraval	00ha 11a 48ca	T
AB	530	Maraval	00ha 38a 06ca	T
AB	531	Le Valat haut	00ha 25a 96ca	T
AB	532	Le Valat haut	00ha 06a 85ca	T
AB	533	Le Valat haut	00ha 02a 03ca	T

Total surface :02ha 52a 42ca

Cet acquisition a été faite moyennant un prix de 194.000,00 euros payés comptant et quittancés dans l'acte.

Audit acte la donatrice a renoncé à son droit de retour conventionnel, à l'action révocatoire et à l'interdiction d'aliéner.

Cet acte est en cours de publication à la conservation des hypothèques de SARLAT

Les biens ci-dessus désignés sont grevés de servitudes qui sont relatées dans une note qui est demeurée ci-annexée après mention.

Cela exposé, le comparant a requis le Notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier devant être édifier sur le terrain ci-dessus désigné.

DONT ACTE sur deux pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé :aucun
- barre tirée dans des blancs :aucun
- blanc bâtonné :aucun
- ligne entière rayée :aucun
- chiffre rayé nul :aucun
- mot nul :aucun

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suit la teneur de l'annexe.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Première partie. – Dispositions préliminaires

Chapitre I. – Objet du règlement

Art. 1er. – Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales relatives au statut de la copropriété, dans le but :

1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier;

2° De déterminer les parties communes de cet ensemble immobilier qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;

3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes;

4° D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier;

5° De préciser les conditions d'amélioration des immeubles, de leur assurance et de leur reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il entrera en vigueur dès que des lots bâtis composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux personnes différentes.

Toutefois, tant que les travaux de construction de l'ensemble immobilier ne seront pas achevés, l'organisation collective de la copropriété sera, dans cette phase provisoire, mise progressivement en place selon les modalités qui seront précisées dans le titre IV du présent règlement.

Chapitre II. – Désignation et division de l'ensemble immobilier

I. – DÉSIGNATION

Art. 2. – Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur des terrains sis à TERRASSON LAVILLEDIEU (24120), rue Maurice RAVEL

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	520	Le Valat haut	00ha 28a 51ca
AB	521	Le Valat haut	00ha 14a 49ca
AB	522	Le Valat haut	00ha 03a 13ca
AB	523	Le Valat haut	00ha 40a 40ca
AB	524	Le Valat haut	00ha 36a 22ca
AB	525	Le Valat haut	00ha 04a 48ca
AB	526	Le Valat haut	00ha 00a 93ca
AB	527	Le Valat haut	00ha 00a 52ca
AB	528	Maraval	00ha 39a 36ca
AB	529	Maraval	00ha 11a 48ca
AB	530	Maraval	00ha 38a 06ca
AB	531	Le Valat haut	00ha 25a 96ca
AB	532	Le Valat haut	00ha 06a 85ca
AB	533	Le Valat haut	00ha 02a 03ca

Total surface : 02ha 52a 42ca

Ledit ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

I. – Un groupe de vingt-quatre maisons individuelles à usage d'habitation, figurant sur le plan de masse ci-annexé.

Ces maisons sont de deux types :

- quatre maisons de type 3 avec garage attenant et parking devant, comprenant au rez-de-chaussée : entrée, séjour et cuisine, et à l'étage salle de bains, WC et deux chambres, une terrasse et la jouissance exclusive et privative d'un jardin.
- Vingt maisons de type 4 avec garage incorporé et parking devant comprenant au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, et chambre, à l'étage, salle de bains, WC, et deux chambres ; avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative d'un jardin.

Ces maisons seront édifiées sur les divers emplacements figurant au plan de masse ci-annexé.

II. – Un groupe de trois bâtiments collectifs comprenant 57 appartements ainsi décrits :

a) Deux bâtiments, dit bâtiment A et bâtiment B, qui seront élevés, d'un rez-de-chaussée et de deux étages et comporteront chacun :

- Au rez-de-chaussée : sept appartements de divers types savoir : un T1, trois T2, deux T2 bis, et un T3;

- Au premier étage et au deuxième étage : sept appartements de divers types savoir : quatre T2, deux T2 bis, un T3.

b) Un bâtiment, dit bâtiment C, qui sera élevé, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, et comportera :

- Au rez-de-chaussée : cinq appartements de divers types savoir : un T1, deux T2, un T2 bis, un T3

- Au premier étage et au deuxième étage : cinq appartements de divers types savoir : deux T2, deux T2bis, un T3.

III. - Les installations, aménagements et services communs suivants

- Les espaces verts et terrains de jeux;

- Les canalisations et réseaux divers (eau, électricité, câbles de télévision, tout-à-l'égout, etc.);

- Le terrain de tennis

- un bâtiment composé d'un local à vélo, un local pour les poubelles et un local réservé au transformateur électrique.

IV. - Des parkings en surface pour le stationnement des automobiles, répartis comme suit :

- vingt-quatre place de parkings à usage privatifs pour les résidents des maisons,
- soixante-six parkings extérieurs à usage privatifs pour les résidents des bâtiments A, B et C,
- quatorze parkings réservés pour les visiteurs,
- six parkings réservés aux handicapés.

PLANS

Est demeuré ci-joint et annexé après avoir été certifié sincère et véritable par Me CHOUZENOUX, notaire soussigné :

Un plan de masse indiquant la situation des terrains, l'implantation des maisons individuelles, des bâtiments collectifs et des parkings désignés ci-dessus, la surface de chacun des jardins attenants aux dites maisons individuelles, ainsi que le tracé des voies de desserte intérieure de l'ensemble immobilier et la situation des dépendances (espaces verts, terrains de jeux) communs à tous les copropriétaires de cet ensemble.

II. – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Art. 3. – L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, est divisé en 147 lots définis ci-après.

LOT N°1

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°1 du plan avec balcon, et les CENT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
100/10.000èmes

LOT N°2

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°2 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
96/10.000èmes

LOT N°3

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°3 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
110/10.000èmes

LOT N°4

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°4 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
94/10.000èmes

LOT N°5

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°5 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
93/10.000èmes

LOT N°6

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°6 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
124/10.000èmes

LOT N°7

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T1 portant le N°7 du plan avec balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
60/10.000èmes

LOT N°8

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°8 du plan avec balcon, et les CENT QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
104/10.000èmes

LOT N°9

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2 portant le N°9 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

99/10.000èmes

LOT N°10

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°10 du plan avec balcon, et les CENT HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

108/10.000èmes

LOT N°11

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2 portant le N°11 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

95/10.000èmes

LOT N°12

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2 portant le N°12 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

LOT N°13

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T3 portant le N°13 du plan avec balcon, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

128/10.000èmes

LOT N°14

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2 portant le N°14 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

95/10.000èmes

LOT N°15

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°15 du plan avec balcon, et les CENT SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

107/10.000èmes

LOT N°16

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°16 du plan avec balcon, et les CENT UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

101/10.000èmes

LOT N°17

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°17 du plan avec balcon, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
110/10.000èmes

LOT N°18

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°18 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°19

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°19 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
96/10.000èmes

LOT N°20

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°20 du plan avec balcon, et les CENT TRENTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
131/10.000èmes

LOT N°21

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°21 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°22

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°22 du plan avec balcon, et les CENT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
100/10.000èmes

LOT N°23

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°23 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
96/10.000èmes

LOT N°24

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°24 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
110/10.000èmes

LOT N°25

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°25 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

LOT N°26

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°26 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

93/10.000èmes

LOT N°27

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°27 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

124/10.000èmes

LOT N°28

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T1 portant le N°28 du plan avec balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°29

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°29 du plan avec balcon, et les CENT QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

104/10.000èmes

LOT N°30

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°30 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

99/10.000èmes

LOT N°31

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°31 du plan avec balcon, et les CENT HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

108/10.000èmes

LOT N°32

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°32 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

95/10.000èmes

LOT N°33

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°33 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

LOT N°34

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T3 portant le N°34 du plan avec balcon, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

128/10.000èmes

LOT N°35

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°35 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

95/10.000èmes

LOT N°36

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°36 du plan avec balcon, et les CENT SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

107/10.000èmes

LOT N°37

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°37 du plan avec balcon, et les CENT UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

101/10.000èmes

LOT N°38

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°38 du plan avec balcon, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

110/10.000èmes

LOT N°39

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°39 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°40

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°40 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

96/10.000èmes

LOT N°41

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°41 du plan avec balcon, et les CENT TRENTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
131/10.000èmes

LOT N°42

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°42 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°43

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement T1 portant le N°43 du plan avec balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
60/10.000èmes

LOT N°44

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°44 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
125/10.000èmes

LOT N°45

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°45 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
93/10.000èmes

LOT N°46

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°46 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
110/10.000èmes

LOT N°47

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°47 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
93/10.000èmes

LOT N°48

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°48 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
95/10.000èmes

LOT N°49

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T3 portant le N°49 du plan avec balcon, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
128/10.000èmes

LOT N°50

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°50 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

LOT N°51

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°51 du plan avec balcon, et les CENT HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
108/10.000èmes

LOT N°52

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2bis portant le N°52 du plan avec balcon, et les CENT NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
109/10.000èmes

LOT N°53

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°53 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°54

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°54 du plan avec balcon, et les CENT TRENTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
131/10.000èmes

LOT N°55

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°55 du plan avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
96/10.000èmes

LOT N°56

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°56 du plan avec balcon, et les CENT DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
110/10.000èmes

LOT N°57

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2bis portant le N°57 du plan avec balcon, et les CENT ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.
111/10.000èmes

LOT N°58

Dépendant du groupe 1, une villa T3 avec garage attenant et parking devant portant le N°58 du plan comprenant au re-de-chaussée, entrée, séjour et cuisine, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT CINQUANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

153/10.000èmes

LOT N°59

Dépendant du groupe 1, une villa T3 avec garage attenant et parking devant portant le N°59 du plan comprenant au re-de-chaussée, entrée, séjour et cuisine, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

154/10.000èmes

LOT N°60

Dépendant du groupe 2, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°60 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

164/10.000èmes

LOT N°61

Dépendant du groupe 2, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°61 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

166/10.000èmes

LOT N°62

Dépendant du groupe 3, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°62 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

166/10.000èmes

LOT N°63

Dépendant du groupe 3, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°63 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

166/10.000èmes

LOT N°64

Dépendant du groupe 4, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°64 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

168/10.000èmes

LOT N°65

Dépendant du groupe 4, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°65 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

167/10.000èmes

LOT N°66

Dépendant du groupe 5, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°66 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

165/10.000èmes

LOT N°67

Dépendant du groupe 5, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°67 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

163/10.000èmes

LOT N°68

Dépendant du groupe 6, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°68 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

162/10.000èmes

LOT N°69

Dépendant du groupe 6, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°69 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

164/10.000èmes

LOT N°70

Dépendant du groupe 7, une villa T3 avec garage attenant et parking devant portant le N°70 du plan comprenant au re-de-chaussée, entrée, séjour et cuisine, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

158/10.000èmes

LOT N°71

Dépendant du groupe 7, une villa T3 avec garage attenant et parking devant portant le N°71 du plan comprenant au re-de-chaussée, entrée, séjour et cuisine, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

158/10.000èmes

LOT N°72

Dépendant du groupe 8, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°72 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

165/10.000èmes

LOT N°73

Dépendant du groupe 8, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°73 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

165/10.000èmes

LOT N°74

Dépendant du groupe 9, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°74 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

165/10.000èmes

LOT N°75

Dépendant du groupe 9, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°75 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

164/10.000èmes

LOT N°76

Dépendant du groupe 10, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°76 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

164/10.000èmes

LOT N°77

Dépendant du groupe 10, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°77 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

163/10.000èmes

LOT N°78

Dépendant du groupe 11, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°78 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

177/10.000èmes

LOT N°79

Dépendant du groupe 11, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°79 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

175/10.000èmes

LOT N°80

Dépendant du groupe 12, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°80 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

177/10.000èmes

LOT N°81

Dépendant du groupe 12, une villa T4 avec garage incorporé et parking devant portant le N°81 du plan comprenant au rez-de-chaussée, entrée, cuisine séjour et chambre, et à l'étage, salle de bains, WC et deux chambres, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

175/10.000èmes

LOT N°82

Un parking extérieur portant le N°1 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°83

Un parking extérieur portant le N°2 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°84

Un parking extérieur portant le N°3 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°85

Un parking extérieur portant le N°4 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°86

Un parking extérieur portant le N°5 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°87

Un parking extérieur portant le N°6 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°88

Un parking extérieur portant le N°7 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°89

Un parking extérieur portant le N°8 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°90

Un parking extérieur portant le N°9 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°91

Un parking extérieur portant le N°10 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°92

Un parking extérieur portant le N°11 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°93

Un parking extérieur portant le N°12 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°94

Un parking extérieur portant le N°13 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°95

Un parking extérieur portant le N°14 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°96

Un parking extérieur portant le N°15 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°97

Un parking extérieur portant le N°16 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°98

Un parking extérieur portant le N°17 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°99

Un parking extérieur portant le N°18 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°100

Un parking extérieur portant le N°19 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°101

Un parking extérieur portant le N°20 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°102

Un parking extérieur portant le N°21 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°103

Un parking extérieur portant le N°22 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°104

Un parking extérieur portant le N°23 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°105

Un parking extérieur portant le N°24 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°106

Un parking extérieur portant le N°25 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°107

Un parking extérieur portant le N°26 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°108

Un parking extérieur portant le N°27 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°109

Un parking extérieur portant le N°28 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°110

Un parking extérieur portant le N°29 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°111

Un parking extérieur portant le N°30 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°112

Un parking extérieur portant le N°31 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°113

Un parking extérieur portant le N°32 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°114

Un parking extérieur portant le N°33 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°115

Un parking extérieur portant le N°34 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°116

Un parking extérieur portant le N°35 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°117

Un parking extérieur portant le N°36 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°118

Un parking extérieur portant le N°37 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°119

Un parking extérieur portant le N°38 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°120

Un parking extérieur portant le N°39 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°121

Un parking extérieur portant le N°40 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°122

Un parking extérieur portant le N°41 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°123

Un parking extérieur portant le N°42 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°124

Un parking extérieur portant le N°43 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°125

Un parking extérieur portant le N°44 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°126

Un parking extérieur portant le N°45 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°127

Un parking extérieur portant le N°46 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°128

Un parking extérieur portant le N°47 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°129

Un parking extérieur portant le N°48 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°130

Un parking extérieur portant le N°49 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°131

Un parking extérieur portant le N°50 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°132

Un parking extérieur portant le N°51 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°133

Un parking extérieur portant le N°52 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°134

Un parking extérieur portant le N°53 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°135

Un parking extérieur portant le N°54 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°136

Un parking extérieur portant le N°55 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°137

Un parking extérieur portant le N°56 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°138

Un parking extérieur portant le N°57 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°139

Un parking extérieur portant le N°58 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°140

Un parking extérieur portant le N°59 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°141

Un parking extérieur portant le N°60 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°142

Un parking extérieur portant le N°61 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°143

Un parking extérieur portant le N°62 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°144

Un parking extérieur portant le N°63 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°145

Un parking extérieur portant le N°64 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°146

Un parking extérieur portant le N°65 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

LOT N°147

Un parking extérieur portant le N°66 du plan et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et le décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° DU LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10.000èmes
1	A	R-d-c	Appartement T2bis	1	100
2	A	R-d-c	Appartement T2	2	96
3	A	R-d-c	Appartement T2bis	3	110
4	A	R-d-c	Appartement T2	4	94
5	A	R-d-c	Appartement T2	5	93
6	A	R-d-c	Appartement T3	6	124
7	A	R-d-c	Appartement T1	7	60
8	A	Etage 1	Appartement T2bis	8	104
9	A	Etage 1	Appartement T2	9	99
10	A	Etage 1	Appartement T2bis	10	108
11	A	Etage 1	Appartement T2	11	95
12	A	Etage 1	Appartement T2	12	94
13	A	Etage 1	Appartement T3	13	128
14	A	Etage 1	Appartement T2	14	95
15	A	Etage 2	Appartement T2bis	15	107
16	A	Etage 2	Appartement T2	16	101
17	A	Etage 2	Appartement T2bis	17	110
18	A	Etage 2	Appartement T2	18	97
19	A	Etage 2	Appartement T2	19	96
20	A	Etage 2	Appartement T3	20	131
21	A	Etage 2	Appartement T2	21	97
22	B	R-d-c	Appartement T2bis	22	100
23	B	R-d-c	Appartement T2	23	96
24	B	R-d-c	Appartement T2bis	24	110
25	B	R-d-c	Appartement T2	25	94
26	B	R-d-c	Appartement T2	26	93
27	B	R-d-c	Appartement T3	27	124
28	B	R-d-c	Appartement T1	28	60
29	B	Etage 1	Appartement T2bis	29	104
30	B	Etage 1	Appartement T2	30	99
31	B	Etage 1	Appartement T2bis	31	108
32	B	Etage 1	Appartement T2	32	95
33	B	Etage 1	Appartement T2	33	94
34	B	Etage 1	Appartement T3	34	128
35	B	Etage 1	Appartement T2	35	95
36	B	Etage 2	Appartement T2bis	36	107
37	B	Etage 2	Appartement T2	37	101
38	B	Etage 2	Appartement T2bis	38	110
39	B	Etage 2	Appartement T2	39	97
40	B	Etage 2	Appartement T2	40	96
41	B	Etage 2	Appartement T3	41	131
42	B	Etage 2	Appartement T2	42	97
43	C	R-d-c	Appartement T1	43	60

44	C	R-d-c	Appartement T3	44	125
45	C	R-d-c	Appartement T2	45	93
46	C	R-d-c	Appartement T2bis	46	110
47	C	R-d-c	Appartement T2	47	93
48	C	Etage 1	Appartement T2	48	95
49	C	Etage 1	Appartement T3	49	128
50	C	Etage 1	Appartement T2	50	94
51	C	Etage 1	Appartement T2bis	51	108
52	C	Etage 1	Appartement T2bis	52	109
53	C	Etage 2	Appartement T2	53	97
54	C	Etage 2	Appartement T3	54	131
55	C	Etage 2	Appartement T2	55	96
56	C	Etage 2	Appartement T2bis	56	110
57	C	Etage 2	Appartement T2bis	57	111
58	Groupe 1		Villa T3 + garage + pk	58	153
59	Groupe 1		Villa T3 + garage + pk	59	154
60	Groupe 2		Villa T4 + garage + pk	60	164
61	Groupe 2		Villa T4 + garage + pk	61	166
62	Groupe 3		Villa T4 + garage + pk	62	166
63	Groupe 3		Villa T4 + garage + pk	63	166
64	Groupe 4		Villa T4 + garage + pk	64	168
65	Groupe 4		Villa T4 + garage + pk	65	167
66	Groupe 5		Villa T4 + garage + pk	66	165
67	Groupe 5		Villa T4 + garage + pk	67	163
68	Groupe 6		Villa T4 + garage + pk	68	162
69	Groupe 6		Villa T4 + garage + pk	69	164
70	Groupe 7		Villa T3 + garage + pk	70	158
71	Groupe 7		Villa T3 + garage + pk	71	158
72	Groupe 8		Villa T4 + garage + pk	72	165
73	Groupe 8		Villa T4 + garage + pk	73	165
74	Groupe 9		Villa T4 + garage + pk	74	165
75	Groupe 9		Villa T4 + garage + pk	75	164
76	Groupe 10		Villa T4 + garage + pk	76	164
77	Groupe 10		Villa T4 + garage + pk	77	163
78	Groupe 11		Villa T4 + garage + pk	78	177
79	Groupe 11		Villa T4 + garage + pk	79	175
80	Groupe 12		Villa T4 + garage + pk	80	177
81	Groupe 12		Villa T4 + garage + pk	81	175
82			Parking extérieur	1	3
83			Parking extérieur	2	3
84			Parking extérieur	3	3
85			Parking extérieur	4	3
86			Parking extérieur	5	3
87			Parking extérieur	6	3
88			Parking extérieur	7	3

89			Parking extérieur	8	3
90			Parking extérieur	9	3
91			Parking extérieur	10	3
92			Parking extérieur	11	3
93			Parking extérieur	12	3
94			Parking extérieur	13	3
95			Parking extérieur	14	3
96			Parking extérieur	15	3
97			Parking extérieur	16	3
98			Parking extérieur	17	3
99			Parking extérieur	18	3
100			Parking extérieur	19	3
101			Parking extérieur	20	3
102			Parking extérieur	21	3
103			Parking extérieur	22	3
104			Parking extérieur	23	3
105			Parking extérieur	24	3
106			Parking extérieur	25	3
107			Parking extérieur	26	3
108			Parking extérieur	27	3
109			Parking extérieur	28	3
110			Parking extérieur	29	3
111			Parking extérieur	30	3
112			Parking extérieur	31	3
113			Parking extérieur	32	3
114			Parking extérieur	33	3
115			Parking extérieur	34	3
116			Parking extérieur	35	3
117			Parking extérieur	36	3
118			Parking extérieur	37	3
119			Parking extérieur	38	3
120			Parking extérieur	39	3
121			Parking extérieur	40	3
122			Parking extérieur	41	3
123			Parking extérieur	42	3
124			Parking extérieur	43	3
125			Parking extérieur	44	3
126			Parking extérieur	45	3
127			Parking extérieur	46	3
128			Parking extérieur	47	3
129			Parking extérieur	48	3
130			Parking extérieur	49	3
131			Parking extérieur	50	3
132			Parking extérieur	51	3
133			Parking extérieur	52	3

134			Parking extérieur	53	3
135			Parking extérieur	54	3
136			Parking extérieur	55	3
137			Parking extérieur	56	3
138			Parking extérieur	57	3
139			Parking extérieur	58	3
140			Parking extérieur	59	3
141			Parking extérieur	60	3
142			Parking extérieur	61	3
143			Parking extérieur	62	3
144			Parking extérieur	63	3
145			Parking extérieur	64	3
146			Parking extérieur	65	3
147			Parking extérieur	66	3

10000

CHARGES SPECIALES PAR BATIMENT

N° DU LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des charges spéciales par bâtiment en 1.000èmes
1	A	R-d-c	Appartement T2bis	1	47
2	A	R-d-c	Appartement T2	2	45
3	A	R-d-c	Appartement T2bis	3	51
4	A	R-d-c	Appartement T2	4	44
5	A	R-d-c	Appartement T2	5	44
6	A	R-d-c	Appartement T3	6	58
7	A	R-d-c	Appartement T1	7	28
8	A	Etage 1	Appartement T2bis	8	49
9	A	Etage 1	Appartement T2	9	46
10	A	Etage 1	Appartement T2bis	10	51
11	A	Etage 1	Appartement T2	11	44
12	A	Etage 1	Appartement T2	12	44
13	A	Etage 1	Appartement T3	13	60
14	A	Etage 1	Appartement T2	14	44
15	A	Etage 2	Appartement T2bis	15	50
16	A	Etage 2	Appartement T2	16	47
17	A	Etage 2	Appartement T2bis	17	51
18	A	Etage 2	Appartement T2	18	45
19	A	Etage 2	Appartement T2	19	45
20	A	Etage 2	Appartement T3	20	62
21	A	Etage 2	Appartement T2	21	45
Total bâtiment A					1000
22	B	R-d-c	Appartement T2bis	22	47
23	B	R-d-c	Appartement T2	23	45

24	B	R-d-c	Appartement T2bis	24	51
25	B	R-d-c	Appartement T2	25	44
26	B	R-d-c	Appartement T2	26	44
27	B	R-d-c	Appartement T3	27	58
28	B	R-d-c	Appartement T1	28	28
29	B	Etage 1	Appartement T2bis	29	49
30	B	Etage 1	Appartement T2	30	46
31	B	Etage 1	Appartement T2bis	31	51
32	B	Etage 1	Appartement T2	32	44
33	B	Etage 1	Appartement T2	33	44
34	B	Etage 1	Appartement T3	34	60
35	B	Etage 1	Appartement T2	35	44
36	B	Etage 2	Appartement T2bis	36	50
37	B	Etage 2	Appartement T2	37	47
38	B	Etage 2	Appartement T2bis	38	51
39	B	Etage 2	Appartement T2	39	45
40	B	Etage 2	Appartement T2	40	45
41	B	Etage 2	Appartement T3	41	62
42	B	Etage 2	Appartement T2	42	45
Total bâtiment B					1000
43	C	R-d-c	Appartement T1	43	38
44	C	R-d-c	Appartement T3	44	80
45	C	R-d-c	Appartement T2	45	60
46	C	R-d-c	Appartement T2bis	46	71
47	C	R-d-c	Appartement T2	47	60
48	C	Etage 1	Appartement T2	48	61
49	C	Etage 1	Appartement T3	49	81
50	C	Etage 1	Appartement T2	50	60
51	C	Etage 1	Appartement T2bis	51	69
52	C	Etage 1	Appartement T2bis	52	70
53	C	Etage 2	Appartement T2	53	62
54	C	Etage 2	Appartement T3	54	84
55	C	Etage 2	Appartement T2	55	62
56	C	Etage 2	Appartement T2bis	56	71
57	C	Etage 2	Appartement T2bis	57	71
Total bâtiment C					1000

Chapitre III. – Parties communes et parties privatives

I. DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

Art. 4. – Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

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 seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des 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'ensemble immobilier, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

A) PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Art. 5. – Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des bâtiments collectifs de l'ensemble immobilier.

Elles comprennent notamment :

La totalité des sols, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que les parcelles attenantes aux maisons individuelles, malgré leur affectation à usage de jardins privatifs;

Les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier;

Les entrées, passages et voies de desserte intérieure de l'ensemble immobilier, avec tous leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage;

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans les bâtiments d'habitation;

Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels que les plantations, espaces verts et jardins (y compris ceux attenants aux maisons individuelles), terrains de jeux, terrain de tennis et bâtiment composé d'un local à vélo, un local pour les poubelles et un local réservé au transformateur électrique.

Il est en outre précisé que les emplacements de garage pour automobiles, aménagés sur le sol commun, demeurent parties communes même s'ils sont affectés à l'usage privatif de certains copropriétaires.

B) PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF

Art. 6. – Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais à l'usage commun des copropriétaires des locaux situés à l'intérieur d'un même bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment :

* Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,

* le gros-œuvre des constructions, fondations, poteaux, poutres et refends, les murs de façade, les murs porteurs ou non séparant les parties communes des parties privatives,

* le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtement des sols,

* les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

* les tuyaux d'aération des WC et ceux des ventilation des salles de bain,

* les ornements des façades,

* les vestibules et couloirs d'entrée des bâtiments, les escaliers, leurs cages et paliers,

* les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des compteurs et des branchements d'égouts,

* les locaux pour bicyclettes,

* les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères ou usées,

* les gaines et branchements d'égouts,

* les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité,

* les compteurs divisionnaires d'eau et d'électricité s'ils sont réservés à un seul bâtiment. Les armoires techniques destinées aux services communs du bâtiment,

Et plus généralement, tous les ouvrages et éléments d'équipement qui sont à l'usage commun des copropriétaires des lots situés à l'intérieur d'un même bâtiment.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

C) INDIVISIBILITÉ DES PARTIES COMMUNES

Art. 7. – Les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et les parties communes spéciales à chaque immeuble collectif ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

D) DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Art. 8. – Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever les bâtiments collectifs, visés au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les espaces libres, qui sont choses communes;

Le droit d'affouiller ces espaces;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

II. – DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

A) MAISONS INDIVIDUELLES

Art. 9. – Les parties privatives d'une maison individuelle comprennent la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires.

Les cloisons séparatives des locaux de deux maisons individuelles jumelées appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces maisons.

Les parties privatives comprennent également le droit d'usage, à titre privatif, du jardin attenant à chaque maison au profit du propriétaire de celle-ci.

B) IMMEUBLES COLLECTIFS

Art. 10. – Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes);

Les carrelages, dalles et autres revêtements des sols;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs, ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.

Les appuis de fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.-C.;

Les installations de la cuisine, évier, vide-ordures, etc.;

Les placards et penderies;

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Ainsi qu'il ressort de la désignation et de l'état descriptif de division ci-dessus, certaines parties du sol commun sont supposées aménagées en parkings réservés à certains copropriétaires ; il s'agit comme les jardins attenants aux maisons individuelles et aux appartements situés en rez-de-chaussée, d'une utilisation privative de parties conservant néanmoins leur caractère commun à l'ensemble immobilier.

Les parties privatives comprennent également le droit d'utilisation des emplacements de garages telles qu'elles figurent au plan de masse ci-annexé, dont l'usage est réservé à titre privatif aux copropriétaires des lots dépendant des immeubles collectifs.

TITRE I. – CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre I. – Destination de l'ensemble immobilier

Art. 11. – L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation

Chapitre II. – Usage des parties privatives

Art. 12. – Principes. – Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Art. 13. – Occupation. – Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble .

En tout état de cause seront interdites toutes activités commerciales de nature à entraîner des nuisances au détriment des copropriétaires des lots à usage d'habitation. Les copropriétaires souhaitant changer la destination de leur lot devront préalablement obtenir les autorisations administratives et déclarations fiscales nécessaires.

Art. 14. – Garages. – Les garages des maisons ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Art. 15. – Locations. – Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Le copropriétaire bailleur devra aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Art. 16. – Harmonie de l'immeuble. – Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne peuvent être apportés par un copropriétaire ou son locataire aux balcons, loggias, terrasses, et aux éléments établissant les limites des jardins privatifs, qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier. La pose notamment de canisses et autres pare vues est strictement prohibée car étant de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Lesdits travaux d'enlèvement relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien de l'immeuble du Syndic.

A condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit (et notamment locataires) ne peut faire obstacle à l'exécution de ces travaux, même à l'intérieur de ses parties privatives.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation.

Art. 17. – Utilisation des fenêtres, balcons et jardins. – Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de parties communes (Balcons, terrasses, jardins...) auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties et, de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement, la surveillance de l'Architecte de la copropriété. Les autres dépenses de réparation et de réfection –notamment les dépenses d'étanchéité– constituent des charges communes au sens de la clause « Etat de répartition des charges » du présent règlement.

Art. 18. – Bruits. – Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes ou diurne, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Art. 19. – Animaux. – Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Art. 20 – Antennes. – Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou à un réseau câblé qui serait aménagé dans l'immeuble devra être réalisé aux frais de son copropriétaire.
L'installation d'antennes extérieures individuelles ou de parabole est interdite.

Art. 21. – Enseignes. Plaques. – Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite à l'exception de l'apposition par un copropriétaire ou son mandataire d'affiches ou de panneaux annonçant la mise en commercialisation ou en location d'un lot.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

La société de gestion qui détient plus de la moitié des logements de l'ensemble immobilier en gestion locative, est autorisée à mettre en place et maintenir pour une durée indéterminée, un panneau annonçant la location de lots. Ce panneau n'excédera pas 4 mètres sur 3 mètres et sera entretenu et posé aux frais de ladite société de gestion.

Art. 22. – Réparations et entretien (accès des ouvriers). – Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils ne pourraient prétendre à une indemnité que dans les conditions énoncées à l'article 131 ci-après.

Art. 23. – Libre accès. – En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Art. 24. – Entretien des canalisations d'eau et robinetterie. – Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Art. 25. – Chauffage. – Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Art. 26 – Ramonage. – Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Art. 27. – Modifications. – Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Art. 28. – Surcharge des planchers. – Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Art. 29. – Responsabilités. – Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Art. 30. – Maisons individuelles. – Les propriétaires de maisons individuelles pourront en jouir comme bon leur semblera, sous réserve :

- de ne jamais modifier l'affectation à usage d'habitation, ni les caractéristiques et aspects extérieurs;
- de les entretenir en parfait état extérieur;
- de maintenir à usage exclusif de jardin le terrain attenant à chaque maison;
- et, d'une manière plus générale, de ne rien faire qui puisse nuire à l'harmonie et à l'esthétique de la zone pavillonnaire.

Art. 31. – Les pavillons ne pourront être occupés que bourgeoisement .

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les locaux privatifs, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, administrateurs de biens.

Chapitre III. – Usage des parties communes

Art. 32. – Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance de sa fraction divise, user librement des parties communes 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 limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui sera édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun.

I. – USAGE DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Art. 33. – Réserve faite de la réglementation intérieure visée à l'article précédent, les copropriétaires devront utiliser les parties communes, équipements collectifs et services généraux mis à leur disposition conformément à leur destination.

En particulier, le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et préposés.

Les places de stationnement ne pourront être utilisées qu'au profit des mêmes personnes à l'exclusion des étrangers à la copropriété.

(S'il s'agit d'emplacements non réservés à usage privatif des copropriétaires).

Les propriétaires des maisons individuelles devront entretenir en état de propreté les trottoirs et caniveaux des façades. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer, sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons. Les jardins attenants aux maisons individuelles, définis à l'état descriptif de division, seront réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge pour eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.

La raquette de retournement pour les véhicules de secours doit être impérativement libre de toute occupation ou stationnement même temporaire afin de permettre l'accès des véhicules d'incendie et de secours.

II. – USAGE DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF

Art. 34. – Nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage 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 devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Art. 35. – Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au chapitre II ci-dessus.

Art. 36. – En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le conseil syndical. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Art. 37. – Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et d'en informer le syndic avant exécution des travaux.

Art. 38. – L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

III. – DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 39. – Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Art. 40. – En cas de carence de la part d'un copropriétaire pour l'entretien de ses parties privatives, tout ou moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

TITRE II. – CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Art. 41. – Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- les charges individuelles;
- les charges communes à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier (charges générales);
- les charges communes spéciales.

Chapitre I. – Charges individuelles

Art. 42. – Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque maison individuelle constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments. En conséquence, toutes les dépenses y afférentes, seront à la charge exclusive de son propriétaire.

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'usage privatif sur les emplacements affectés comme garages sur le sol commun devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé qui formera la délimitation desdits emplacements et le numéro servant à leur identification.

Art. 43. – Les charges afférentes aux jardins attenants aux maisons individuelles et aux appartements en rez-de-chaussée et dont la jouissance est attribuée aux propriétaires de ces maisons et appartements incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins. En ce qui concerne les balcons dont les copropriétaires ont la jouissance privative, leur structure superficielle incombe aux dits copropriétaires, leur infrastructure, notamment l'étanchéité étant à la charge de la communauté.

Chapitre II. – Charges générales

I. – DÉFINITION

Art. 44. – Les charges générales comprennent :

1° Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes;

3° Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat ;

4° Les salaires des gardiens, s'il y a lieu, avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

5° Les frais d'entretien, de réparation et de réfection :

- des voies de circulation et aires de stationnement à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements;

- des jardins, espaces verts et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces, à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires de ces maisons;

- de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments;

6° Les frais d'éclairage des cours, espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieure;

7° Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et, le cas échéant, de reconstruction du bâtiment comprenant le local à vélo, le local à ordures et le transformateur électrique et le terrain de tennis.

8° Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des emplacements de stationnement réservés aux visiteurs et les places réservées aux handicapés.

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

II. – RÉPARTITION

Art. 45. – Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de la quote-part des parties communes générales attachées à chaque lot dans l'état descriptif de division.

Chapitre III. – Charges spéciales

I. – CHARGES AFFÉRENTES À CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF

a) Définition

Art. 46. – Les charges particulières à chacun des bâtiments collectifs comprennent :

I. – Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de chacun des bâtiments, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment;

- aux éléments extérieurs des façades;

- aux balcons (et logias) ou terrasses, sous réserve de ce qui est dit à l'article 51 ci-après;

- aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci, jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'ensemble immobilier).

II. – Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

III. – Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu, de fonctionnement :

- des appareils, installations et branchements particuliers à chaque bâtiment;

- des vide-ordures;

- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution;
- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et aires de circulations particuliers à chaque bâtiment, à l'exclusion des dépenses visées à l'article 49 ci-après;
- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

IV. - La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc., particuliers à chaque bâtiment.

S'il y a lieu les primes d'assurances spéciales à chaque bâtiment.

Et généralement les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

B) RÉPARTITION

Art. 47. – Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires des lots compris dans chaque bâtiment au prorata de la quote-part des parties communes spéciales attachées à chacun de ces lots dans l'état descriptif de division.

II. - DÉPENSES D'EAU FROIDE

Art. 48. – Les frais de fourniture et de consommation d'eau froide des maisons individuelles resteront à la charge de leurs propriétaires respectifs.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur.

La différence entre la consommation relevée sur le compteur général et la somme des consommations individuelles sera répartie en fonction des tantièmes généraux.

III. - CHARGES D'ESCALIERS

a) Définition

Art. 49. – Les charges relatives aux escaliers comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers;
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier;
- L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement du tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui seront personnels aux copropriétaires).

B) ETAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

Art. 50. – Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots dépendant des bâtiments A, B, et C, conformément au tableau de répartition qui est demeuré ci-annexé au présent règlement après mention.

IV. – CHARGES DIVERSES

Art. 51. – Balcons et loggias. – Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et loggias supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection – notamment les dépenses d'étanchéité – constitueront des charges communes au sens de l'article 46 ci-dessus.

Art. 52. – Cloisons mitoyennes. –Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs – qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 10 ci-dessus – seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes au sens de l'article 46 ci-dessus.

Art. 53. – Ramonage. –Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Art. 54. – Reprise des vestiges. –En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Art. 55. – Charges relatives aux parties privatives. – Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Art. 56. – Charges afférentes aux murs mitoyens de maisons jumelées. –En ce qui concerne les maisons individuelles jumelées, les charges afférentes aux murs mitoyens seront partagées par moitié entre les propriétaires, sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire auxdits murs mitoyens dans la partie se trouvant à l'intérieur d'un local, qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

Chapitre IV. - Règlement des charges Provisions. Garanties

Art. 57. – Les copropriétaires doivent verser au syndic :

1° Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale ;

2° Les copropriétaires doivent verser des provisions égales au quart du budget voté et cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre. Elles sont destinées à financer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;

3° Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale ;

4° Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Art. 58. – Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

Les frais de recouvrement des impayés seront imputables au seul copropriétaire défaillant. En cas de contestation, le copropriétaire contestataire qui obtiendrait judiciairement satisfaction n'aurait pas à participer aux frais de procédure qui seront répartis entre les autres copropriétaires.

Art. 59. – Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

La loi SRU a créé un article 19.2 dans la loi de 1965 : A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au nouvel article 14.1 (dépenses courantes prévues au budget prévisionnel), les autres provisions non encore échues, deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par LRAR demeurée infructueuse pendant plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée. Le syndicat peut alors saisir le Président du TGI pour entendre condamner tout copropriétaire défaillant au versement de ces provisions exigibles.

Art. 60. – Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

TITRE III. – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

Chapitre Ier. – Opposabilité du règlement aux tiers

Art. 61. – Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Chapitre II. – Mutations de propriété

I. – Contribution aux charges

Art. 62. – Mutation à titre onéreux. – Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Art. 63. – Mutation par décès.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n°67.223 du 17 mars 1967, modifié par la loi SRU n° 2000.1208 du 13 décembre 2000.

– En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II. – Formalités

Art. 64. – A. – Information des parties.

– En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

– dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;

– dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

b) Éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions;

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification;

d) Le montant des charges afférentes au lot concerné pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

La réquisition de délivrer cet état peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Art. 65. – B. – Mention de la superficie du lot vendu (L., 10 juill. 1965, art. 46). – Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997 .

Art. 66. – C. – Droit d'opposition au paiement du prix.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi SRU n° 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Art. 67. – D. – Notification des mutations. Élection de domicile. – En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 63 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Art. 68. – Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 87 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Chapitre III. – Indivision. Usufruit

I. – Indivision

Art. 69. – Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. – Usufruit

Art. 70. – En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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 à l'article ci-dessus.

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.

III. – Notifications

Art. 71. – Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 63 ci-dessus.

Chapitre IV. – Hypothèques

Art. 72. – Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 127 et 128 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 127, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

Chapitre V. – Locations

Art. 73. – Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. À défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Art. 74. – Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Art. 75. – Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Art. 76. – Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Chapitre VI. – Modification des lots

Art. 77. – Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

Art. 78. – Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 98 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

TITRE IV. – ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre Ier. – Syndicat

Art. 79. – La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Art. 80. – Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Boléro".

Art. 81. – Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux lots construits appartenant à des copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Son siège est à TERRASSON LAVILLEDIEU, rue Maurice Ravel, en la résidence.

Chapitre II. – Assemblées générales

I. – Époque des réunions

Art. 82. – Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois suivant la livraison des parties communs de l'immeuble.

À cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération, et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Art. 83. – Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. – Convocations

Art. 84. – A. – Initiative des convocations. – L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Art. 85. – B. – Délai de convocation. – Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou : huit jours en cas d'urgence).

Le délai de quinze jours pourra toutefois être réduit à huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 98 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Art. 86. – C. – Destinataires des convocations. – Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement en vertu de l'article 97 ci-après, seuls ces derniers seront convoqués.

Art. 87. – Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

À l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Art. 88. – Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 94 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Art. 89. – D. – Lieu et date de réunion. – L'assemblée générale pourra être tenue dans la commune soit de la situation de l'immeuble soit du domicile du Syndic ou de situation de l'une de ses succursales.

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion dans cette commune.

Le délai de convocation prévu à l'article 85 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 90 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 98 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Art. 90. – E. – Contenu des convocations. – Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Le compte de l'exercice écoulé, et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndic, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3° Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes;

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur la constitution de provisions spéciales pour travaux à venir, sur une délégation de pouvoir, sur une autorisation de travaux à un copropriétaire, sur la réalisation d'améliorations à l'immeuble et sur l'autorisation à donner au syndic pour agir en justice;

6° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en vertu du montant des marchés et des contrats tel qu'il a été arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25.

Art. 91. – F. – Ordre du jour complémentaire. – Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions précises dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

III. – Tenue des assemblées générales

Art. 92. – Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Art. 93. – Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic – ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Art. 94. – Représentation des copropriétaires. – Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Art. 95. – Vote. – Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 84 du présent règlement auront été régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Art. 96. – Procès-verbaux. – Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Tout copropriétaire peut demander copie du procès-verbal.

IV. – Nombre de voix des copropriétaires

Art. 97. – Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 42 et 43 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V. – Majorités requises pour l'adoption des décisions (application des articles 24 à 26 de la loi)

Art. 98. – les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement prendre les décisions qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi N° 65 557 du 10 juillet 1965, sus visée.

Sans qu'il soit besoin de reproduire les dispositions des articles 24 à 26 de la loi 10 juillet 1965 sur majorités pour les décisions de l'assemblée générale, les règles générales de majorité sont les suivantes :

Sont prises à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés (article 24) toutes les décisions relatives à la gestion courante de la copropriété conformes aux dispositions du règlement de copropriété mais aussi les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (Art. 93 de la loi du 2 juillet 2003).

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions limitativement énumérées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et en particulier la désignation et la révocation du syndic et des membres du conseil syndical et plus généralement les décisions relatives à l'exécution des travaux qui dépassent le cadre de la gestion courante de l'immeuble et notamment l'installation de compteurs d'eau froide.

Lorsque l'assemblée générale 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.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat totalisant les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 26 de la loi de juillet 1965 les décisions relatives :

- aux actes d'acquisition ou de disposition immobilière
- aux modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.
- aux travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation sauf ceux visés par l'article 25

Sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions relatives à l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et celles ayant pour objet une modification de la répartition des charges.

L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou à leurs modalités de jouissance sauf le cas prévu à l'article 26.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une assemblée ne réunit pas un nombre de copropriétaires représentant un nombre de voix suffisant pour prendre une décision, l'assemblée est à nouveau convoquée pour statuer à des conditions de majorité moindre si la loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 35 de la loi du 21 juillet 1994 et la loi du 13 décembre 2000 l'autorise.

VI. – Effets des décisions

Art. 99. – Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Chapitre III. – Syndic

I. – Nomination. Durée des fonctions. Rémunération

Art. 100. – Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 98 ci-dessus.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967. Le contrat de syndic fixe les modalités d'application de cet article.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic seront provisoirement assurées par la société JEAN JAURES domiciliée 14, rue Ferrère à BORDEAUX (33000) à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Art. 101. – Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Art. 102. – Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, un administrateur provisoire devra être désigné par le président du tribunal de grande instance à la demande de tout intéressé, qui sera chargé de réunir l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic.

II. – Attributions

Art. 103. – Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. À ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article 98 ci-dessus.

Art. 104. – A. – Pouvoirs de gestion et d'administration. – Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Il en sera ainsi, notamment, des réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical, ou de mettre les entreprises en concurrence.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Art. 105. – Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Art. 106. – Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 126 ci-après.

Art. 107. – Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Art. 108. – Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 63 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Art. 109. – Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

Art. 110. – Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble.

Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic et les copropriétaires en prendre connaissance selon les modalités à convenir.

Art. 111. – Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité prévue à l'article 98 ci-dessus, dans le contrat avec le syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Art. 112. – Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver, une somme de 500 € pour le règlement des dépenses courantes ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Art. 113. – Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Art. 114. – B. – Pouvoirs d'exécution et de représentation. – En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre seul toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Art. 115. – Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

À l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Art. 116. – Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Art. 117. – Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 98, ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Chapitre IV. – Conseil syndical

I. – Constitution

Art. 118. – En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Art. 119. – Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 98 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Art. 120. – L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de deux sièges deviennent vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Art. 121. – Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Art. 122. – Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. – Mission

Art. 123. – Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, ainsi qu'il est dit à l'article 104 ci-dessus.

Art. 124. – Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 98 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de tous pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Chapitre V. – Assurances

Art. 125. – La responsabilité civile du fait des immeubles ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Art. 126. – Le syndicat contractera une assurance multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Art. 127. – Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Art. 128. – Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Art. 129. – En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 130. – Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

TITRE V. – ACQUISITIONS, ALIÉNATIONS TRAVAUX IMMOBILIERS

Chapitre I. – Acquisitions et aliénations

I. – Améliorations Création de nouveaux locaux Surélévation

Art. 131. – les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation devront être effectués dans les conditions effectuées par la loi du 10 juillet 1965 articles 30 à 37.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

II. – Reconstruction

Art 132. - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction devra être décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

La reconstruction peut entraîner une addition ou une amélioration qui rendrait applicables les dispositions du chapitre précédent.

TITRE VI. – DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

Art. 133. – Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 syndicat.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 131 du présent règlement pour les travaux d'amélioration.

2) Modification du règlement de copropriété

Art. 134. – Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Art. 135. – L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Art. 136. – Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions prévues par la législation en vigueur aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.

4) Publicité foncière

Art. 137. – Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de SARLAT, 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

5) Élection de domicile

Art. 138. – Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de PERIGUEUX.

ANNEXE

Mode de fixation des quotes-parts de parties communes et répartition des charges

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Pour obtenir ces valeurs, on a calculé une surface pondérée prenant en compte :

Superficie habitable :	coefficient 1
Superficie des annexes (balcons, terrasses et garages:	
De 0 à 9 m ²	coefficient 0,33
Au delà de 9m ²	coefficient 0,20
Superficie des jardins :	
De 0 à 30 m ²	coefficient 0,067
Au delà de 30m ²	coefficient 0,04
Situation :	
Rez-de-chaussée	coefficient 0,97
Etagé 1	coefficient 1
Etagé 2	coefficient 1.02

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 1.800€/m² habitable pour les superficies inférieures à 40m² avec un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.730 €/m² pour les appartements d'une surface supérieure à 60m² à 1.700€/m² pour les villas T3 et 1.680 €/m² pour les villas T4.

Les parkings extérieurs sont évalués forfaitairement à 3.000 € étant précisé qu'il s'agit de valeurs fictives, relatives, et non de valeurs vénales.

Etat descriptif de division établi par :

Pierre BILLETTE
8, avenue Bellevue
31500 TOULOUSE