BASTIDE 2 : Règlement Copropriété

SCP TANDONNET Pièce N° 11 AVOCATS

S.C.R
BLAZY et M. DENJEAN
Notaires Associés
34400 LUNEL - BP 127
Tel. 04 67 835 895

42186 02

MD/SV/

L'AN DEUX MILLE CINQ,
Le DIX NEUF DÉCEMBRE
A LUNEL (34400), 21 Avenue Victor Hugo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Michel DENJEAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bernard BLAZY - Michel DENJEAN », titulaire d'un Office Notarial sis à LUNEL (Hérault), 21 Avenue Victor Hugo.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée LE CLIPPER, , Entreprise UNipersonnelle à responsabilité Limitée au capital de 40.000 Euros , dont le siège est à GRIMAUD (83360) "La Nioulargue",, identifiée au SIREN sous le numéro 411 026 982 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT TROPEZ.

Représentée par Monsieur Frédéric BABIN, agissant en sa qualité de gérant de la Société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 12-3 cumulés des statuts, à ce non présent , mais ayant donné délégation de signature à Melle Marion CABANEL, secrétaire notariale ,demeurant professionnellement à LUNEL (Hérault) 21 avenue Victor HUGO, aux termes de pouvoirs sous seing privé en date du 12 décembre 2005 demeurés annexés aux présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER à construire sur un terrain situé à BARBASTE(47), lieudit"PUSOCQ",.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE DE MAISONS INDIVIDUELLES à édifier sur un terrain situé à BARBASTE(47), lieudit"PUSOCQ"

"Et cadastré :

- Section B, numéro 733, lieudit Pusocq, pour une superficie de dix huit ares cinq centiares(00ha 18a 05ca).

- Section B, numéro 735, lieudit Pusocq, pour une superficie de soixante cinq centiares (00ha 00a 65ca) .

- Section B, numéro 737, lieudit Pusocq, pour une superficie de huit ares quatre vingt quatorze centiares (00ha 08a 94ca) .

- Section B, numéro 740, lieudit Pusocq, pour une superficie de quatre ares dix centiares (00ha 04a 10ca) .

Division cadastrale

En ce qui concerne les parcelles sus visées , le cadastre sus-indiqué est issu de la division suivante :

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	19	PUSOCQ	02ha 06a 00ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	733	PUSOCQ	00ha 18a 05ca
B	734	PUSOCQ	01ha 87a 95ca

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	718	PUSOCQ	00ha 49a 70ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	735	PUSOCQ	00ha 00a 65ca
B	736	PUSOCQ	00ha 49a 05ca

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	720	PUSOCQ	01ha 29a 08ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	737	PUSOCQ	00ha 08a 94ca
B	738	PUSOCQ	01ha 20a 14ca

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	722	PUSOCQ	00ha 15a 70ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
B	739	PUSOCQ	00ha 00a 01ca
B	740	PUSOCQ	00ha 04a 10ca
B	741	PUSOCQ	00ha 11a 59ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Mr PASCUAL, géomètre expert à NERAC, le 09 février 2005 sous le numéro 771 7

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre publié directement par le géomètre.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

L'immeuble dénommé « Domaine du Golf d'Albret - Bastide II », objet du présent état descriptif de division sera composé, sur les parcelles sus désignées d'une Bastide II à construire qui comportera 29 logements et un local accueil répartis sur rez-de-chaussée et étage, puis d'un parking extérieur comportant 30 places.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE

P L A N S

Sont demeurés annexés:
- plan de situation
- extrait cadastral
- plan de masse 1/500
- Plan du rez de chaussée 1/200 Lots 1 à 21
- Plan du 1er étage 1/200 Lots 1 à 8 - 16à 19- lots 22 à 30
- plan de coupe
- plan par lot
- plan parcellaire

Les plans sont établis sur la base des plans projets dressés par I.G.C.I. – Ingénierie Bâtiment Industriel à BEYCHAC ET CAILLAU.

PIECES ANNEXES

Sont également demeurées ci annexés après mention :

l'attestation de la société CA 2I courtier d'assurances dont le siège social est à 9 rue Hamelin 75783 PARIS indiquant que la société LE CLIPPER est titulaire auprès de la M.A.F d'un contrat d'assurance DOMMAGES OUVRAGE n° 6025370 D et d'un contrat Responsabilité civile N°5005848 N

déclaration d'ouverture de chantier en date du 07 Février 2005

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de BARBASTE, le 7 septembre 2004.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de BARBASTE le 16 décembre 2004, sous le numéro PC 4702104J1020.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître BEGOULE, huissier de justice à LAVARDAC, en date du 24 décembre 2004, 24 janvier 2005, 24 février 2005 attestant l'affichage dudit permis sur l'immeuble et en Mairie

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître BEGOULE, huissier de justice à LAVARDAC, en date 24 décembre 2004, 24 janvier 2005, 24 février 2005 attestant l'affichage dudit permis sur l'immeuble et en Mairie attestant l'affichage desdits permis sur le terrain..

Un permis modificatif a été accordé par Monsieur le Maire de BARBASTE le 27 juin 2005, sous le numéro PC 4702104J1020 1

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

RAPPEL DE SERVITUDES

IENT/

aux termes du règlement de copropriété état descriptif de division reçu par le Notaire soussigné le 07 décembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothéques de AGEN, le 29 décembre 2004 volume 2004P N° il a été constitué la servitude ci littéralement retranscrite:

« Afin de desservir l'ensemble de la copropriété, objet des présentes, tant en ce qui « concerne son accés ainsi que le passage de tous réseaux, il est constitué une servitude de « passage et servitude de passage de tous réseaux, savoir :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

« Servitude de passage de tous réseaux (E.U, E.V, E.P, F.T.T et EDF)

« Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société dénommée LE CLIPPER

« Désignation cadastrale : section B sous les numéros:

- 31 pour 04ha 04a 60ca, **- 442** pour 02ha 37a 85ca, **-714** pour 42a 18ca, **- 716** pour 27a 86ca, **- 722** pour 15a 70ca

« Origine de propriété : propriété de la Société dénommée LE CLIPPER aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître MERLE, Notaire à NERAC (lot et Garonne) , dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au bureau des hypothéques D'AGEN

« Fonds servant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La Société dénommée LE **CLIPPER**

« Désignation cadastrale : **Section B sous les numéros**

- 5 pour 50a 00ca, **- 6** pour 01ha 22a 00ca, **-7** pour 71a 05ca, **-8** pour 26a 00ca, **-9** pour 34a 90ca, **- 10** pour 05a 90ca, **-11** pour 84a 65ca, **-12** pour 50a 20ca , **-13** pour 71a 60ca, **- 15** pour 01a 32a 00ca, **- 16** pour 15a 80ca, **-17** pour 22a 10ca, **- 18** pour 19a 85ca, **- 19** pour 02ha 06a 00ca, **-726** pour 01a 34a 00ca, **-21** pour 89a 90ca, **- 22** pour 01ha 69a 00ca, **-23** pour 61a 10ca, **- 24** pour 64a 80ca, **-264** pour 01ha 52a 10ca, **- 265** pour 01ha 96a 00ca, **- 300** pour 57a 40ca, **- 301** pour 02ha 38a 80ca, **- 351** pour 01ha 15a 35ca, **- 352** pour 04ha 04a 50ca, **- 353** pour 03ha 32a 30ca, **- 426** pour 02ha 22a 50ca, **- 443** pour 65a 00ca, **- 468** pour 16a 93ca, **- 489** pour 35ca, **- 493** pour 01ha 95a 85ca, **- 495 pour 05ha 43a 65ca,** - 496 pour 16a 26ca, **- 536** pour 50a 94ca, **- 681 pour 13a 02ca,**

« Origine de propriété : propriété de la Société dénommée LE CLIPPER aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître MERLE, Notaire à NERAC (lot et Garonne) , dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au bureau des hypothéques D'AGEN

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au « profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps « et heures et avec tous véhicules: ainsi que le droit de passage de toutes canalisations et tous « réseaux sous terrain eau, électricité, téléphone, etc.... Ce droit de passage profitera aux « propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille , ayants-droit et préposés, pour « leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties, matérialisée en « teinte orange

« Ce passage est en nature de TERRE.

« Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré « et aucun véhicule ne devra y stationner.

« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas « accord entre les parties.

« Les propriétaires du fonds DOMINANT et SERVANT entretiendront à leurs frais « exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un « véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous « dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la « mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au « propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation « inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

« Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent « cinquante euro. »

IIENT/ D'autre part ,

Aux termes du même acte en date du 07 décembre 2004 il a été rappelé les servitudes ci littéralement rapportées:
" Aux termes d'un acte reçu par Maître DESTOUESSE, Notaire à LAVARDAC, le 30 janvier "1982 dont une copie authentique a été publiée au 2° Bureau des hypothèques D'AGEN, le 15 "Février 1982 volume 5622 Numéro 12, contenant vente par MOnsieur et Madame "THUILLIER au profit de Monsieur et Madame TERRET il a été indiqué ce qui suit:
""CONSTITUTION DE SERVITUDE
""Monsieur et Mme THUILLIER constituent par ces présentes une servitude de passage sdans "stationnement avec tous véhicules sur la parcelle leur appartenant commune de BARBASTE "section B Numéro 438 lieudit"Pusocq" pour 25ares 42 centiares, au profit des parcelles situées "commune de BARBASTE appartenant à Mr et MMe TERRET ,
"section B sous les numéros:
"- 437 pour une contenance de 55A 23ca
"- 439 pour une contenance de 02ha 53a 22ca
"- 441 pour une contenance de 04h 91a 55Ca
"Cette servitude s'exercera sur la partie du terrain section B N° 438 se trouvant à l'angle du "chemin départemental n°655 et de la parcelle appartenant à Mr et Mme TERRET section B "N° 437. Elle aura 14Métres de long au bord du CD N°655 sur 10 mètres de large telle qu'elle "figure sur le plan demeuré ci annexé avoir été approuvé par les parties.
"Mr et MMe TERRET ne pourront implanter sur cette servitude quoique ce soit que ce soit "une haie ou une clôture
"Les travaux de constitution de route ou chemin empierré seront à la charge de Mr et MMe "TERRET"
"Aux termes d'un acte reçu par Maître COUCHOT Notaire à AIGUILLON le 30 septembre "1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothéques de AGEN, le 23 "novembre 1982 volume 5756 Numéro 35 contenant vente par Monsieur et Madame "THUILLIER au profit de Mr et Mme FERIE de l'immeuble sis à BARBASTE cadastré sous "les numéros 27,28,490,491,492,494,497 de la section B il a été indiqué ce qui suit:

"Il est ici précisé que l'immeuble présentement vendu profitera de la servitude de passage la "plus étendu sur un chemin de six métres de large allant dudit immeuble vendu au chemin "départemental n°655.
"Cette servitude de passage s'exercera tout d'abord sur la parcelle de terre cadastrée sous le "nouveau numéro 495 de la section B puis sur la parcelle n°31 de la section B lieudit "Pusocq" "qui a une contenance de 04ha 04a60ca et ensuite sur la parcelle n°2 de la même section "B d'une contenance de 85a 50ca, telle que ladite servitude figure en un plan qui est demeuré ci "joint et annexé mention.
"Etant indiqué que les parcelles sur lesquelles s'exerce la servitude ont la même origine de "propriété que l'immeuble présentemment vendu .

"L'entretien de cette servitude se fera aux frais de Mr et Mme FERJE ou de leurs ayants droit sur "la partie aboutissant à l'allée privée qui conduit à la maison des vendeurs et à la charge "exclusive de ces derniers en ce qui concerne la partie allant ensuite jusqu'au chemin "départemental n°655

""En outre le vendeur déclare que Monsieur ROZE, propriétaire de la maison cadastrée section "B Numéro 425 bénéficie d'une servitude de surplomb du toit de son garage sur la parcelle "n°426 . Cette avancée du toit étant d'environ trente centimétres" .

Aux termes dudit acte d'acquisition il a été en outre constitué une servitude de passage de canalisation dont la teneur est jointe et annexée aprés mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'assiette fonciére de l'ensemble immobilier appartient à la Société LE CLIPPER, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître MERLE, Notaire à NERAC, en date du 07 décembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothéques D'AGEN le 17 décembre 2004 volume 2004P Numéro 7130 de Monsieur Gérard Lucien Gaston THUILLIER, propriétaire et Madame Jacqueline Renée Annette BOISRENOULT, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BARBASTE (47230) "Pisocq", nés savoir:
Mr à LA HAYE MALHERBE (27400) le 05 septembre 1943
Mme à SAINT ETIENNE DU VAUVRAY (27430) le 11 septembre 1941
Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union écélébrée à la mairie de LERY (27690) le 15 janvierr 1968
Suivant acte reçu ce jour dés avant les présentes pardevant Maître MERLE, Notaire à NERAC, avec la participation du NOtaire soussigné.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 2.553.521,00Euros, payé comptant à concurrence de 762.245,09Euros; le solde soit la somme de 1.791.275,91Euros, stipulé payable à concurrence de 1.067.143,11Euros au plus tard le 31 Mars 2005, et à concurrence de 724.132,80Euros au plus tard le 31 Août 2005.Le solde du prix de vente stipulé payable à terme sera productif d'intérêt au taux de 2,00% l'an.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

L'ACQUEREUR s'oblige toutefois à produire la copie intégrale de cette origine de propriété à première réquisition du PRETEUR intervenant aux présentes.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indiviaes des parties communes de **L'IMMEUBLE.**

L'IMMEUBLE sera divisé en CINQUANTE (50) lots numérotés de 1à 50

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

au rez-de-chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 1a et d'une surface habitable de 31,98 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains et wc.

Et les deux cent quinze/dix millièmes (215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

au rez de chaussé et premier étage Un appartement portant le numéro 1b et d'une surface habitable de 31,98 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains et wc.

Et les deux cent quinze/dix millièmes (215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

au rez de chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 2a et d'une surface habitable de 31,98 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains et wc.

Et les deux cent quinze/dix millièmes (215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

au rez de chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 2b, d'une surface habitable de 31,98 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains et wc.

Et les deux cent quinze/dix millièmes (215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

au rez de chaussé et premier étage Un appartement portant le numéro 3, d'une surface habitable de 40,83 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc.

Et les deux cent soixante treize/dix millièmes (273/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

au rez de chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 4, d'une surface habitable de 45,08 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc.

Et les trois cent cinq/dix millièmes (305/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

au rez de chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 5, d'une surface habitable de 63,11 m² comprenant un salon-séjour avec placard, trois chambres, salle de bains, palier et wc.

Et les quatre cent vingt trois/dix millièmes (423/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

au rez de chaussée et premier étage Un appartement portant le numéro 6, d'une surface habitable de 67,87 m² comprenant un salon-séjour avec placard, deux chambres, salle de bains, palier et wc.

Et les quatre cent cinquante six/dix millièmes (456/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 7a, d'une surface habitable de 37,34 m² comprenant un salon-séjour avec placards, chambre et salle de bains avec wc.

Et les deux cent quarante neuf/dix millièmes (249/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 8a, d'une surface habitable de 48,61 m² comprenant un salon-séjour avec placards, chambre avec placard, salle de bains avec placard, dégagement avec placard et wc.
Et les trois cent dix huit/dix millièmes (318/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 15c, d'une surface habitable de 61,10 m² comprenant un salon-séjour avec placards, deux chambres, salle de bains, dégagement et wc.
Et les quatre cent douze/dix millièmes (412/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 15b, d'une surface habitable de 61,09 m² comprenant un salon-séjour avec placards, deux chambres, salle de bains, dégagement et wc.
Et les quatre cent douze/dix millièmes (412/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 16b, d'une surface habitable 48,05m² comprenant un salon-séjour avec placard, deux chambres, salle de bains avec wc et dégagement..
Et les trois cent vingt quatre/dix millièmes (324/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 15a, d'une surface habitable de 61,12 m² comprenant un salon-séjour avec placards, deux chambres, salle de bains, dégagement et wc.
Et les quatre cent treize/dix millièmes (413/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :
au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 14, d'une surface habitable de 51,35 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre et salle de bains avec wc.
Et les trois cent quarante neuf/dix millièmes (349/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :
au rez de chaussée et à l'étage Un appartement portant le numéro 10, d'une surface habitable de 42,08 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
Et les deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

au rez de chaussée et à l'étage Un appartement portant le numéro 11, d'une surface habitable de 42,09 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc..

Et les deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

au rez de chaussée et à l'étage Un appartement portant le numéro 12, d'une surface habitable 42,09 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc.

Et les deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix neuf (19) :

au rez de chaussée et à l'étage Un appartement portant le numéro 13, d'une surface habitable de 41,99 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre avec placard, salle bains, dégagement et wc.

Et les deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

au rez de chaussée Un appartement portant le numéro 9, d'une surface habitable 40,43 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre et salle de bains avec wc et placard.

Et les deux cent quatre-vingt dix neuf/dix millièmes (299/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

au rez de chaussée Un local d'une surface de 56,53 m² comprenant un accueil-réception, pièce repas avec placard et wc.

Et les trois cent quatre-vingt dix huit/dix millièmes (398/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

au premier étage Un appartement portant le numéro 7b comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains avec wc et palier extérieur.

Et les deux cent cinquante trois/dix millièmes (253/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

au premier étage Un appartement portant le numéro 8b, d'une surface habitable de 34,95 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains avec placard et wc.

Et les deux cent trente deux/dix millièmes (232/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt quatre (24) :

au premier étage Un appartement portant le numéro 21, d'une surface habitable de 44,96 m², comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains, wc et dégagement avec placard.

Et les deux cent quatre-vingt douze/dix millièmes (292/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt cinq (25) :
au premier étage Un appartement portant le numéro 19, d'une surface habitable de 43,75 m² comprenant un séjour avec placard, kitchenette, chambre, salle de bains et wc.
Et les deux cent quatre-vingt quinze/dix millièmes (295/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt six (26) :
au premier étage Un appartement portant le numéro 18, d'une surface habitable de 61,01 m² comprenant un salon-séjour avec placard, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, entrée-dégagement, wc et balcon.
Et les quatre-vingt seize/dix millièmes (96/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt sept (27) :
au premier étage Un appartement portant le numéro 17, d'une surface habitable de 60,28 m² comprenant un salon-séjour avec placard, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
Et les quatre cent huit/dix millièmes (408/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt huit (28) :
au premier étage Un appartement portant le numéro 20, d'une surface habitable de 61,73 m² comprenant un salon-séjour, kitchenette, chambre avec placard, dégagement avec placard, salle de bains et wc.
Et les quatre cent treize/dix millièmes (413/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt neuf (29) :
au premier étage Un appartement portant le numéro 16a, d'une surface habitable de 49,10 m² comprenant un salon-séjour avec placards, deux chambres, salle de bains et wc.
Et les trois cent trente trois/dix millièmes (333/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :
au premier étage Un logement d'une surface de 50,24 m² comprenant un salon-séjour avec placard, chambre, salle de bains et wc.
Et les trois cent quarante et un/dix millièmes (341/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente deux (32) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente trois (33) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente quatre (34) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente cinq (35) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente six (36) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente sept (37) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente huit (38) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente neuf (39) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ .
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante deux (42) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ .
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante trois (43) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante quatre (44) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante cinq (45) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante six (46) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante sept (47) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante huit (48) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante neuf (49) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante deux (52) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante trois (53) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante quatre (54) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante cinq (55) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante six (56) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante sept (57) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante huit (58) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante neuf (59) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :
au rez de chaussée Un parking extérieur de 10,20 m² environ.
Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi 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, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
UN	au rez-de-chaussée et premier étage	Un appartement	215/10.000
DEUX	au rez de chaussé et premier étage	Un appartement	215/10.000
TROIS	au rez de chaussée et premier étage	Un appartement	215/10.000
QUATRE	au rez de chaussée et premier étage	Un appartement	215/10.000
CINQ	au rez de chaussé et premier étage	Un appartement	273/10.000

SIX	au rez de chaussée et premier étage	Un appartement	305/10.000
SEPT	au rez de chaussée et premier étage	Un appartement	423/10.000
HUIT	au rez de chaussée et premier étage	Un appartement	456/10.000
NEUF	au rez de chaussée	Un appartement	249/10.000
DIX	au rez de chaussée	Un appartement	318/10.000
ONZE	au rez de chaussée	Un appartement	412/10.000
DOUZE	au rez de chaussée	Un appartement	412/10.000
TREIZE	au rez de chaussée	Un appartement	324/10.000
QUATORZE	au rez de chaussée	Un appartement	413/10.000
QUINZE	au rez de chaussée	Un appartement	349/10.000
SEIZE	au rez de chaussée et à l'étage	Un appartement	280/10.000
DIX SEPT	au rez de chaussée et à l'étage	Un appartement	280/10.000
DIX HUIT	au rez de chaussée et à l'étage	Un appartement	280/10.000
DIX NEUF	au rez de chaussée et à l'étage	Un appartement	280/10.000
VINGT	au rez de chaussée	Un appartement	299/10.000
VINGT ET UN	au rez de chaussée	Un local	398/10.000
VINGT DEUX	au premier étage	Un appartement	253/10.000
VINGT TROIS	au premier étage	Un appartement	232/10.000
VINGT QUATRE	au premier étage	Un appartement	292/10.000
VINGT CINQ	au premier étage	Un appartement	295/10.000
VINGT SIX	au premier étage	Un appartement	96/10.000
VINGT SEPT	au premier étage	Un appartement	408/10.000
VINGT HUIT	au premier étage	Un appartement	413/10.000
VINGT NEUF	au premier étage	Un appartement	333/10.000
TRENTE	au premier étage	Un logement	341/10.000
TRENTE ET UN	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE DEUX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE TROIS	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE	au rez de	Un parking	14/10.000

QUATRE	chaussée		
TRENTE CINQ	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE SIX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE SEPT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE HUIT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
TRENTE NEUF	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE ET UN	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE DEUX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE TROIS	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE QUATRE	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE CINQ	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE SIX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE SEPT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE HUIT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
QUARANTE NEUF	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE UN	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE DEUX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE TROIS	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE QUATRE	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE CINQ	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE SIX	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE SEPT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE HUIT	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
CINQUANTE NEUF	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000
SOIXANTE	au rez de chaussée	Un parking	14/10.000

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

L'ensemble immobilier est divisé : o En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires. o En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

Section I. PARTIES-COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment: la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des balcons et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;

- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ,
- Les voies d'accès à l'immeuble avec leur éclairage
- Les jardins
- L'ensemble de la structure des accès aux parkings et ainsi que les revêtements et éléments de signalisation, avec l'éclairage.

***Et en particulier la partie portant une teinte verte sur les plans de masse et rez-dechaussée.**

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Section II : PARTIES-COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 30 (bâtiment)

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 30 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 1 à 30.

Elles comprennent en particulier

*Les fondations, le gros oeuvre murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, balcons accessibles ou non, mitoyennetés du bâtiment) ,

*Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, et d'électricité , de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble si elle existe, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots –

- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service des immeubles
- La chaufferie et les appareils de chauffage lorsqu'il existe un chauffage collectif ,
- Le porche d'entrée, les couloirs, escaliers et la lingerie du 1er étage ,

Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc...

Le tout, tel qu'indiqué par une teinte jaune sur les plans de masse, rez-de-chaussée et 1er étage.

Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 20 et 22 à 29 Piscine :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 20 et 22 à 29 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 1 à 20 et 22 à 29.

Elles comprennent en particulier La piscine couverte et ses abords e tout, tel qu'indiqué par une teinté bleue sur le plan de masse.

Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 29 et 30 -Accès-:

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 29 et 30 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 29 et 30

Elles comprennent en particulier e Le hall d'accès, escaliers et palier avec l'éclairage Le tout, tel qu'indiqué par une teinte orange sur le plan du rez-de-chaussée et du 1er étage.

Section III PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment –

Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes

Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne,

Les revêtements des plafonds

Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée

Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ,

Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ,

Les installations sanitaires ,

L'installation électrique de chaque lot ,

Les sonneries et installations téléphoniques ,

Le poste intérieur de l'inter-phone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boite de dérivation,

Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boite de dérivation ,

Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ,

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes , notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ;en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

A l'exception de l'antenne collective prévus pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, balcons ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans les Jardins, voies, allées et cours (selon le descriptif de l'immeuble), qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité et de collecte d'ordures ménagères.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétons.

Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées.

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront inter-venir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

Les animaux sont interdits dans les aires de jeux et jardins.

CHAPITRE 2: USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vies et moeurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

b) Tranquillité de L'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne Jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

c) Utilisation des fenêtres, balcons et jardinières

L'utilisation des fenêtres et balcons et jardinières ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres balcons et jardinières ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical,

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons et jardinières devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons et jardinières par quelques matériaux que ce soit.

d) Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la Peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative., sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leur nom, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

e) Antenne Satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet, L'assemblée a trois possibilités

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété. Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

f) Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divises sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros oeuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

g) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre du chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

h) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

TROISIEME PARTIE

REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

: DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part , et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

A) Charges Communes Générales
relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

Les **impôts fonciers** qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;

Les **assurances** contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage..

Les **assurances** contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ,

--> Les **frais d'entretien** , les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ,

-+ Les **frais de gestion**, y compris les honoraires du syndic ;

Les **frais nécessités** par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical

Les **frais d'éclairage** des parties communes générales

Les **frais de l'entretien** de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures, ...)

Les **redevances** et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ,

Les **frais d'entretien des espaces verts communs**, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ou lorsqu'ils sont affectés dans des parties communes spéciales à certains lots ,

La **consommation générale d'eau froide** destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété -1

La **consommation générale d'eau chaude**, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B) Charges Communes Spéciales

1- Charges communes spéciales aux lots 1 à 30 (Bâtiment)

Définition .

Elles comprennent

Les frais et charges afférents aux parties communes spéciales aux lots 1 à 30, telles que définies au chapitre 2 , article 5. 1. 1, du présent règlement.

Ces frais comportent notamment ..

Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes du bâtiment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et terrasses, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divises, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ,

Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales au bâtiment.

Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots 1 à 30, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :-

N° du Lot	Millièmes	Tantièmes
1	215	23/1000
2	215	23/1000
3	215	23/1000
4	215	23/1000

SCP TANDONNET AVOCATS
Pièce N° M

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE
COMMUNE DE BARBASTE

SECTION B - PARCELLES N° 714-717-719-721-723
Surface Cadastrale = 4 607 m²

****

SENSCHER
PIECE N° 1

COPROPRIETE DU
DOMAINE DU GOLF D'ALBRET



****

REGLEMENT DE COPROPRIETE

◆◆◆◆◆◆◆◆

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

◆◆◆◆◆◆◆◆

AOUT 2004

Joseph PASCUAL
Expert Géomètre D.P.L.G.
24 Boulevard Edouard Lacour
47000 AGEN
cabinet@pascual.geometre-expert.fr

GEOMETRE EXPERT FONCIER

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE
Désignation de l'immeuble et du terrain d'assiette
Documents et Plans annexés
Description de l'immeuble
Destination de l'immeuble

1ERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : **Généralités**
- Objet du règlement de copropriété
- Entrée en vigueur

CHAPITRE 2 : **Etat Descriptif de Division**

CHAPITRE 2 : **Division de l'immeuble**
Distinction parties communes - parties privatives
Parties communes générales
Parties communes spéciales
Parties privatives

2EME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 1 : **Usage des parties communes**
CHAPITRE 2 : **Usage des parties privatives**

3EME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : **Charges communes**
CHAPITRE 2 : **Charges privatives**
CHAPITRE 3 : **Règlement de charge**

4EME PARTIE : CONDITION D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 : **Modifications des lots**
CHAPITRE 2 : **Mutation des lots**
CHAPITRE 3 : **Les locations**
CHAPITRE 4 : **Les hypothèques**

5EME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 : **Syndicat, Syndic et Conseil Syndical**
CHAPITRE 2 : **Assemblée générale des copropriétaires**
CHAPITRE 3 : **Assurances**
CHAPITRE 4 : **Modifications du règlement**
CHAPITRE 5 : **Entrée en vigueur du règlement**
CHAPITRE 6 : **Publicité foncière**

EXPOSE PREALABLE

• PRELIMINAIRE

Règlement de copropriété établi conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains - SRU - (JO du 14 décembre 2000).

• DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble dénommé « Domaine du Golf d'Albret » à rénover sur les parcelles cadastrées section B numéros 714-717-719-721-723 à BARBASTE (47), pour une contenance de 4 607 m² et limitée comme suit :

- Au Nord, par les Parcelles B 718 et 724 ;
- A l'Est, par les Parcelles B 724 – 716 et 722 ;
- Au Sud, par les Parcelles B 720 et 722 ;
- Et à l'Ouest, par les Parcelles B 718 – 715 et 720 ;

• DOCUMENTS ET PLANS ANNEXES

Annexe 1 : Plan de Situation
Annexe 2 : Extrait Cadastral 1/1000
Annexe 3 : Plan de Masse 1/250 – Lots 29 à 57
Annexe 4 : Plan du Rez-de-Chaussée 1/200 - Lots 1 à 19 et 28
Annexe 5 : Plan du Premier Etage 1/100 - Lots 1 à 8 – 12 à 15 – 18 et 20 à 28
Annexe 6 : Plan par Lot
Annexe 7 : Diagnostic Technique
Diagnostic Amiante – Plomb et Etat Parasitaire

Les plans sont établis par copie des plans du permis de construire (P.C. n° 4702104J1011 délivré le 04/08/04) dressés par le Cabinet HUSSON TAROZZI MERLE, Architectes à Nérac.

Il est ici précisé que ces plans sont susceptibles de subir de légères modifications lors de l'exécution des travaux.

De plus, les dimensions et surfaces indiquées sur les plans et l'état descriptif de division pour chaque local sont celles du projet de construction et ne sont données qu'à titre indicatif. Par conséquent, au cas où les dimensions mesurées à la fin des travaux différeraient des dimensions indiquées sur les plans du projet, les différences relevées ne pourront être invoquées pour contester la validité de l'état descriptif de division établi, ci-après, dès lors qu'elles ne dépasseront pas les tolérances admises en la matière.

• DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dénommé « Domaine du Golf d'Albret », objet du présent état descriptif de division sera composé, sur la parcelle sus désignée, d'une villa à rénover comprenant un rez-de-chaussée et étage, d'une bastide à rénover qui comportera 27 appartements répartis sur un rez-de-chaussée et un étage et enfin d'un parking extérieur comportant 29 places de parking.

• DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation.

PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : GENERALITES

• *ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.*

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, dans le but de :

1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites " parties privatives " et de celles qui servent à l'usage collectif dites " parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble ;
3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.
Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

• *ARTICLE 2: ENTREE EN VIGUEUR*

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 2 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en une bastide composée des lots 1 à 27 d'une villa composée du lot 28, en parking extérieur composés des lots 29 à 57. Les lots 1 à 57 sont ainsi désignés :

BASTIDE

LOT NUMERO UN (1)

- Un appartement de trente et un mètres carrés cinquante de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 1a, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains et wc.
- Les DEUX CENT VINGT ET UN / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DEUX (2)
- Un appartement de trente et un mètres carrés cinquante de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 1b, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains et wc.
- Les DEUX CENT VINGT ET UN / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO TROIS (3)
- Un appartement de trente et un mètres carrés cinquante de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 2a, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains et wc.
- Les DEUX CENT VINGT ET UN / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO QUATRE (4)
- Un appartement de trente et un mètres carrés cinquante de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 2b, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains et wc.
- Les DEUX CENT VINGT ET UN / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO CINQ (5)
- Un appartement de quarante mètres carrés sept de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 3, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement avec placard et wc.
- Les DEUX CENT SOIXANTE SEIZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE DEUX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO SIX (6)
- Un appartement de quarante quatre mètres carrés quarante quatre de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 4, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement avec placard et wc.
- Les TROIS CENT CINQ / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE CINQ / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO SEPT (7)
- Un appartement de soixante deux mètres carrés soixante neuf de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 5, comprenant un séjour avec kitchenette, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagements et wc.
- Les QUATRE CENT TRENTE HUIT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les CINQUANTE ET UN / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO HUIT (8)
- Un appartement de soixante sept mètres carrés soixante dix de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 6, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
- Les QUATRE CENT SOIXANTE QUATORZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les CINQUANTE CINQ / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO NEUF (9)

- Un appartement de trente deux mètres carrés soixante neuf de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et 1er étage, appartement 7a, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, chambre, salle de bains avec wc et dégagement.
- Les DEUX CENT VINGT HUIT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DIX (10)

- Un appartement de quarante sept mètres carrés dix huit de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 8a, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, chambre avec placard, salle de bains, dégagement avec placard et wc.
- Les TROIS CENT VINGT TROIS / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les TRENTE SEPT / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et les QUATRE CENT QUARANTE NEUF / MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 10 et 19.

LOT NUMERO ONZE (11)

- Un appartement de quarante trois mètres carrés cinquante cinq de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 9, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre, salle de bains et wc.
- Les TROIS CENT SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE CINQ / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DOUZE (12)

- Un appartement de quarante et un mètre carrés quatre vingt deux de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et à l'étage, appartement 10, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc avec placard.
- Les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE TROIS / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO TREIZE (13)

- Un appartement de quarante et un mètre carrés quatre vingt deux de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et à l'étage, appartement 11, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc avec placard.
- Les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE TROIS / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO QUATORZE (14)

- Un appartement de quarante et un mètre carrés quatre vingt deux de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et à l'étage, appartement 12, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc avec placard.
- Les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE TROIS / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO QUINZE (15)

- Un appartement de quarante et un mètre carrés quatre vingt deux de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et à l'étage, appartement 13, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc avec placard.
- Les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE TROIS / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO SEIZE (16)

- Un appartement de cinquante et un mètres carrés trente de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 14, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
- Les TROIS CENT CINQUANTE NEUF / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les QUARANTE DEUX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

- Un appartement de soixante mètre carrés quatre vingt de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 15a, comprenant un séjour avec kitchenette, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement avec placard et wc.
- Les QUATRE CENT VINGT HUIT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les QUARANTE NEUF / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

- Un appartement de soixante mètre carrés quatre vingt un de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 15b, comprenant un séjour avec kitchenette, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
- Les QUATRE CENT VINGT HUIT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les QUARANTE NEUF / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

- Un appartement de cinquante sept mètres carrés quatre vingt quatre de surface habitable, situé au rez-de-chaussée, appartement 22, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre, salle de bains avec wc et dégagement avec placards.
- Les TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les QUARANTE SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les CINQ CENT CINQUANTE ET UN / MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 10 et 19.

LOT NUMERO VINGT (20)

- Un appartement de trente quatre mètres carrés quatre vingt six de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 7b, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre et salle de bains avec wc.
- Les DEUX CENT QUARANTE QUATRE / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les VINGT HUIT / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les CINQ CENT DIX NEUF / MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 20 et 21.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

- Un appartement de trente trois mètres carrés un de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 8b, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre, salle de bains, dégagement avec placard et wc.
- Les DEUX CENT VINGT SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les VINGT SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les QUATRE CENT QUATRE VINGT UN / MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 20 et 21.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

- Un appartement de quarante huit mètres carrés cinquante sept de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 16, comprenant un séjour avec kitchenette, deux chambres, salle de bains, wc et dégagements.
- Les TROIS CENT TRENTE NEUF / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les TRENTE NEUF / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

- Un appartement de soixante et un mètres carrés quatre vingt de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 17, comprenant un séjour avec kitchenette et placard, deux chambres avec placard, salle de bains, wc, dégagement et paliers.
- Les QUATRE CENT QUARANTE/ DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les CINQUANTE ET UN / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

- Un appartement de cinquante six mètres carrés treize de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 18, comprenant un séjour avec kitchenette, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, wc, dégagement, palier et terrasse.
- Les QUATRE CENT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Et Les QUARANTE SIX / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

- Un appartement de quarante trois mètres carrés trente et un de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 19, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre, salle de bains et wc.
- Les TROIS CENT SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les TRENTE CINQ / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les TROIS CENT UN / NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 25 à 27

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

- Un appartement de cinquante sept mètres carrés quatre vingt quatre de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 20, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre avec placard, salle de bains, dégagement et wc.
- Les QUATRE CENT TROIS / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les QUARANTE SEPT / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT / NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 25 à 27

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

- Un appartement de quarante quatre mètres carrés quatre vingt sept de surface habitable, situé au 1er étage, appartement 21, comprenant un séjour avec kitchenette, chambre, salle de bains avec wc et dégagement.
- Les TROIS CENT SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Les TRENTE CINQ / MILLIEMES des parties communes afférentes à la bastide.
- Et Les TROIS CENT UN / NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLIEMES des parties communes afférentes à l'accès des lots 25 à 27.

VILLA

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

- Une villa de cent trente trois mètres carrés neuf de surface habitable, situé au rez-de-chaussée et au 1er étage, villa 23, comprenant un séjour, cuisine avec placard, deux chambres, dégagement, salle d'eau, mezzanine et terrasse.
- Les HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

PARKINGS EXTERIEURS

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE (30)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE (40)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE (50)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)
- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)

- Une place de parking extérieur de dix mètres carrés vingt environ, située au rez-de-chaussée.
- Les QUINZE / MILLIEMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes générales ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau descriptif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

N° du lot	Désignation	Surface réelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
	BASTIDE					
1	**RDC/Etage - Appartement 1a**					
	Séjour / Kitchenette	15,00 m²	1,0	15,00		
	Chambre + Placard	10,87 m²	1,0	10,87		
	Salle de Bains	3,95 m²	0,8	3,16	30,37	221
	WC	1,68 m²	0,8	1,34		
	Surface Habitable	***31,50 m²***				
2	**RDC/Etage - Appartement 1b**					
	Séjour / Kitchenette	15,00 m²	1,0	15,00		
	Chambre + Placard	10,87 m²	1,0	10,87		
	Salle de Bains	3,95 m²	0,8	3,16	30,37	221
	WC	1,68 m²	0,8	1,34		
	Surface Habitable	***31,50 m²***				
3	**RDC/Etage - Appartement 2a**					
	Séjour / Kitchenette	15,00 m²	1,0	15,00		
	Chambre + Placard	10,87 m²	1,0	10,87		
	Salle de Bains	3,95 m²	0,8	3,16	30,37	221
	WC	1,68 m²	0,8	1,34		
	Surface Habitable	***31,50 m²***				
4	**RDC/Etage - Appartement 2b**					
	Séjour / Kitchenette	15,00 m²	1,0	15,00		
	Chambre + Placard	10,87 m²	1,0	10,87	30,37	221
	Salle de Bains	3,95 m²	0,8	3,16		
	WC	1,68 m²	0,8	1,34		
	Surface Habitable	***31,50 m²***				
5	**RDC/Etage - Appartement 3**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	14,80 m²	1,0	14,80		
	Chambre + Placard	14,25 m²	1,0	14,25	37,87	276
	Salle de Bains	3,75 m²	0,8	3,00		
	Dégagement + Placard	5,47 m²	0,8	4,38		
	WC	1,80 m²	0,8	1,44		
	Surface Habitable	***40,07 m²***				
6	**RDC/Etage - Appartement 4**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	16,45 m²	1,0	16,45		
	Chambre + Placard	15,68 m²	1,0	15,68		
	Salle de Bains	4,58 m²	0,8	3,66	41,98	305
	Dégagement + Placard	5,70 m²	0,8	4,56		
	WC	2,03 m²	0,8	1,62		
	Surface Habitable	***44,44 m²***				

N° du lot	Désignation	Surface réelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
7	**RDC/Etage - Appartement 5**					
	Séjour / Kitchenette	21,65 m²	1,0	21,65		
	Chambre 1	8,13 m²	1,0	8,13		
	Chambre 2 + Placard	10,72 m²	1,0	10,72		
	Chambre 3	9,84 m²	1,0	9,84		
	Salle de Bains	4,57 m²	0,8	3,66	60,22	438
	Dégagement 1	1,57 m²	0,8	1,26		
	Dégagement 2	3,71 m²	0,8	2,97		
	WC	2,50 m²	0,8	2,00		
	Surface Habitable	***62,69 m²***				
8	**RDC/Etage - Appartement 6**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	30,32 m²	1,0	30,32		
	Chambre 1	10,57 m²	1,0	10,57		
	Chambre 2 + Placard	13,90 m²	1,0	13,90		
	Salle de Bains	4,80 m²	0,8	3,84	65,13	474
	Dégagement	5,63 m²	0,8	4,50		
	WC	2,50 m²	0,8	2,00		
	Surface Habitable	***67,72 m²***				
9	**RDC - Appartement 7a**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	15,73 m²	1,0	15,73		
	Chambre	9,85 m²	1,0	9,85		
	Salle de Bains / WC	5,43 m²	0,8	4,34	31,27	228
	Dégagement	1,68 m²	0,8	1,34		
	Surface Habitable	***32,69 m²***				
10	**RDC - Appartement 8a**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	23,47 m²	1,0	23,47		
	Chambre + Placard	9,98 m²	1,0	9,98		
	Salle de Bains	4,04 m²	0,8	3,23	44,43	323
	Dégagement + Placard	8,40 m²	0,8	6,72		
	WC	1,29 m²	0,8	1,03		
	Surface Habitable	***47,18 m²***				
11	**RDC - Appartement 9**					
	Séjour / Kitchenette	24,68 m²	1,0	24,68		
	Chambre	11,65 m²	1,0	11,65	42,11	306
	Salle de Bains	5,12 m²	0,8	4,10		
	WC	2,10 m²	0,8	1,68		
	Surface Habitable	***43,55 m²***				
12	**RDC/Etage - Appartement 10**					
	Séjour / Kitchenette	18,33 m²	1,0	18,33		
	Chambre + Placard	13,89 m²	1,0	13,89		
	Salle de Bains	5,08 m²	0,8	4,06	39,90	290
	Dégagement	1,09 m²	0,8	0,87		
	WC + Placard	3,43 m²	0,8	2,74		
	Surface Habitable	***41,82 m²***				

N° du lot	Désignation	Surface reelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
13	**RDC/Etage - Appartement 11**					
	Séjour / Kitchenette	18,33 m²	1,0	18,33		
	Chambre + Placard	13,89 m²	1,0	13,89		
	Salle de Bains	5,08 m²	0,8	4,06	39,90	290
	Dégagement	1,09 m²	0,8	0,87		
	WC + Placard	3,43 m²	0,8	2,74		
	Surface Habitable	***41,82 m²***				
14	**RDC/Etage - Appartement 12**					
	Séjour / Kitchenette	18,33 m²	1,0	18,33		
	Chambre + Placard	13,89 m²	1,0	13,89		
	Salle de Bains	5,08 m²	0,8	4,06	39,90	290
	Dégagement	1,09 m²	0,8	0,87		
	WC + Placard	3,43 m²	0,8	2,74		
	Surface Habitable	***41,82 m²***				
15	**RDC/Etage - Appartement 13**					
	Séjour / Kitchenette	18,33 m²	1,0	18,33		
	Chambre + Placard	13,89 m²	1,0	13,89		
	Salle de Bains	5,08 m²	0,8	4,06	39,90	290
	Dégagement	1,09 m²	0,8	0,87		
	WC + Placard	3,43 m²	0,8	2,74		
	Surface Habitable	***41,82 m²***				
16	**RDC - Appartement 14**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	17,53 m²	1,0	17,53		
	Chambre 1	6,03 m²	1,0	6,03		
	Chambre 2 + Placard	18,20 m²	1,0	18,20		
	Salle de Bains	4,65 m²	0,8	3,72	49,39	359
	Dégagement	3,25 m²	0,8	2,60		
	WC	1,64 m²	0,8	1,31		
	Surface Habitable	***51,30 m²***				
17	**RDC/Etage - Appartement 15a**					
	Séjour / Kitchenette	24,86 m²	1,0	24,86		
	Chambre 1	12,38 m²	1,0	12,38		
	Chambre 2 + Placard	13,72 m²	1,0	13,72	58,83	428
	Salle de Bains	3,87 m²	0,8	3,10		
	Dégagement + Placard	3,12 m²	0,8	2,50		
	WC	2,85 m²	0,8	2,28		
	Surface Habitable	***60,80 m²***				
18	**RDC - Appartement 15b**					
	Séjour / Kitchenette	29,68 m²	1,0	29,68		
	Chambre 1	9,65 m²	1,0	9,65		
	Chambre 2 + Placard	11,20 m²	1,0	11,20	58,75	428
	Salle de Bains	3,90 m²	0,8	3,12		
	Dégagement	4,64 m²	0,8	3,71		
	WC	1,74 m²	0,8	1,39		
	Surface Habitable	***60,81 m²***				

N° du lot	Désignation	Surface réelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
19	**RDC – Appartement 22**					
	Séjour / Kitchenette	30,82 m²	1,0	30,82		
	Chambre	10,31 m²	1,0	10,31	54,50	397
	Salle de Bains / WC	6,58 m²	0,8	5,26		
	Dégagement + Placards	10,13 m²	0,8	8,10		
	Surface Habitable	***57,84 m²***				
20	**1er Etage – Appartement 7b**					
	Séjour / Kitchenette	18,31 m²	1,0	18,31		
	Chambre	10,05 m²	1,0	10,05	33,56	244
	Salle de Bains / WC	6,50 m²	0,8	5,20		
	Surface Habitable	***34,86 m²***				
21	**1er Etage – Appartement 8b**					
	Séjour / Kitchenette	16,31 m²	1,0	16,31		
	Chambre	7,16 m²	1,0	7,16		
	Salle de Bains	4,46 m²	0,8	3,57	31,10	226
	Dégagement + Placard	3,58 m²	0,8	2,86		
	WC	1,50 m²	0,8	1,20		
	Surface Habitable	***33,01 m²***				
22	**1er Etage – Appartement 16**					
	Séjour / Kitchenette	20,36 m²	1,0	20,36		
	Chambre 1	8,45 m²	1,0	8,45		
	Chambre 2	9,73 m²	1,0	9,73		
	Salle de Bains	3,38 m²	0,8	2,70	46,56	339
	WC	1,70 m²	0,8	1,36		
	Dégagement 1	3,69 m²	0,8	2,95		
	Dégagement 2	1,26 m²	0,8	1,01		
	Surface Habitable	***48,57 m²***				
23	**1er Etage – Appartement 17**					
	Séjour / Kitchenette + Placard	25,04 m²	1,0	25,04		
	Chambre 1 + Placard	10,39 m²	1,0	10,39		
	Chambre 2 + Placard	16,87 m²	1,0	16,87		
	Salle de Bains	4,25 m²	0,8	3,40	60,45	440
	WC	1,90 m²	0,8	1,52		
	Dégagement	3,35 m²	0,8	2,68		
	Surface Habitable	***61,80 m²***				
	Palier 1	2,87 m²	0,1	0,29		
	Palier 2	2,65 m²	0,1	0,27		
24	**1er Etage – Appartement 18**					
	Séjour / Kitchenette	18,47 m²	1,0	18,47		
	Chambre 1	7,87 m²	1,0	7,87		
	Chambre 2 + Placard	14,92 m²	1,0	14,92		
	Salle de Bains	4,33 m²	0,8	3,46	54,91	400
	WC	1,72 m²	0,8	1,38		
	Dégagement	8,82 m²	0,8	7,06		
	Surface Habitable	***56,13 m²***				
	Palier	1,33 m²	0,1	0,13		
	Terrasse	8,08 m²	0,2	1,62		

N° du lot	Désignation	Surface réelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
25	**1er Etage - Appartement 19**					
	Séjour / Kitchenette	22,47 m²	1,0	22,47		
	Chambre	14,84 m²	1,0	14,84		
	Salle de Bains	4,34 m²	0,8	3,47	42,11	306
	WC	1,66 m²	0,8	1,33		
	Surface Habitable	***43,31 m²***				
26	**1er Etage - Appartement 20**					
	Séjour / Kitchenette	28,16 m²	1,0	28,16		
	Chambre + Placard	17,17 m²	1,0	17,17		
	Salle de Bains	5,62 m²	0,8	4,50	55,34	403
	Dégagement	5,03 m²	0,8	4,02		
	WC	1,86 m²	0,8	1,49		
	Surface Habitable	***57,84 m²***				
27	**1er Etage - Appartement 21**					
	Séjour / Kitchenette	19,55 m²	1,0	19,55		
	Chambre	11,38 m²	1,0	11,38		
	Salle de Bains / WC	6,63 m²	0,8	5,30	42,08	306
	Dégagement	7,31 m²	0,8	5,85		
	Surface Habitable	***44,87 m²***				
	VILLA					
28	**RDC/Etage - Villa 23**					
	Séjour	25,41 m²	1,0	25,41		
	Cuisine + Placard	14,50 m²	1,0	14,50		
	Chambre 1	10,50 m²	1,0	10,50		
	Chambre 2	17,69 m²	1,0	17,69	123,00	895
	Dégagement	6,17 m²	0,8	4,94		
	Salle d'Eau	7,52 m²	0,8	6,02		
	Mezzanine	51,30 m²	0,8	41,04		
	Surface Habitable	***133,09 m²***				
	Terrasse	14,55 m²	0,2	2,91		
	PARKINGS					
29	**Place Parking 1**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
30	**Place Parking 2**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
31	**Place Parking 3**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
32	**Place Parking 4**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
33	**Place Parking 5**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
34	**Place Parking 6**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
35	**Place Parking 7**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
36	**Place Parking 8**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
37	**Place Parking 9**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
38	**Place Parking 10**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
39	**Place Parking 11**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
40	**Place Parking 12**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
41	**Place Parking 13**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
42	**Place Parking 14**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
43	**Place Parking 15**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
44	**Place Parking 16**	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15

N° du lot	Désignation	Surface réelle en m²	Coeff. de pondération	Surface pondérée partielle en m²	Surface pondérée totale en m²	Dix-Millièmes de copropriété
45	Place Parking 17	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
46	Place Parking 18	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
47	Place Parking 19	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
48	Place Parking 20	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
49	Place Parking 21	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
50	Place Parking 22	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
51	Place Parking 23	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
52	Place Parking 24	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
53	Place Parking 25	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
54	Place Parking 26	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
55	Place Parking 27	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
56	Place Parking 28	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
57	Place Parking 29	10,20 m²	0,2	2,04	2,04	15
	TOTAUX			1 373,85	1373,85	10 000

CHAPITRE 3 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

• *ARTICLE 3: DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES*

L'ensemble immobilier est divisé :

• En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.

• En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

• *ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES*

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les voies d'accès à l'immeuble avec leur éclairage ;
- La piscine et ses abords ;
- Les jardins, cours ;
- L'ensemble de la structure des accès aux parkings et ainsi que les revêtements et éléments de signalisation, avec l'éclairage.
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service des immeubles ;
- Le chaufferie et les appareils de chauffage lorsqu'il existe un chauffage collectif.

- Le porche d'entrée, les halls, les couloirs, escaliers, le local matériel entretien, les wc , la conciergerie et le bureau du 1er étage.
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc... ;
- Et en particulier la partie portant une teinte verte sur le plan de masse.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• *ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES*

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

Article 5.1 - Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 27 :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 27 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 1 à 27.
Elles comprennent en particulier :

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;

Article 5.2 - Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 10 et 19 – Accès :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 10 et 19 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 10 et 19.
Elles comprennent en particulier :

- Le hall d'accès avec l'éclairage ;

Le tout, tel qu'indiqué par une teinte rose sur le plan du rez-de-chaussée.

Article 5.3 - Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 20 et 21 – Accès :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 20 et 21 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 20 et 21.
Elles comprennent en particulier :

- Le hall d'accès, escaliers et palier avec l'éclairage ;

Le tout, tel qu'indiqué par une teinte bleue sur les plan du rez-de-chaussée et du 1er étage.

Article 5.4 - Parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 25 à 27 – Accès :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 25 à 27 comprennent toutes les parties communes de l'immeuble qui sont affectées à l'usage des copropriétaires des lots 25 à 27.
Elles comprennent en particulier :

- Le hall d'accès, escaliers et palier avec l'éclairage ;

Le tout, tel qu'indiqué par une teinte jaune sur les plans du rez-de-chaussée et du 1er étage.

• *ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES*

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.
Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boite de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boite de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• *ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE*

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

• *ARTICLE 8*

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies, allées et cours (selon le descriptif de l'immeuble), qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité et de collecte d'ordures ménagères.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétons.

Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées.

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

Les animaux sont interdits dans les aires de jeux et jardins.

CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

• *ARTICLE 9*

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vies et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

b) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

c) Utilisation des fenêtres, terrasses et jardinières

L'utilisation des fenêtres et terrasses et jardinières ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres terrasses et jardinières ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des terrasses et jardinières devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).
Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses et jardinières par quelques matériaux que ce soit.

d) Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des terrasses et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.
Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.
Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leur nom, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

e) *Antenne satellite individuelle*

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.
L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.
Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

f) **Travaux et modifications**

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divises sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

g) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre du chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

h) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : CHARGES COMMUNES

•*ARTICLE 10 : DEFINITION ET REPARTITION*

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

A) **Charges Communes Générales**
relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

➔ Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
➔ Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
➔ Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
➔ Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
➔ Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
➔ Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
➔ Les frais d'éclairage des parties communes générales ;
➔ Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
➔ Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
➔ Les frais d'entretien de la piscine et des espaces verts communs, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ou lorsqu'ils sont affectés dans des parties communes spéciales à certains lots ;

➔ La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
➔ La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.
Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B) Charges Communes Spéciales

dé 008

1- Charges communes spéciales aux lots 1 à 27 (Bastide)

Définition :

Elles comprennent les frais et charges afférents aux parties communes spéciales aux lots 1 à 27, telles que définies au chapitre 3 , article 5.1, du présent règlement.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots 1 à 27, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

N° du Lot	Millièmes	Tantièmes
1	221	26 / 1000
2	221	26 / 1000
3	221	26 / 1000
4	221	26 / 1000
5	276	32 / 1000
6	305	35 / 1000
7	438	51 / 1000
8	474	55 / 1000
9	228	26 / 1000
10	323	37 / 1000
11	306	35 / 1000
12	290	33 / 1000
13	290	33 / 1000
14	290	33 / 1000
15	290	33 / 1000
16	359	42 / 1000
17	428	49 / 1000
18	428	49 / 1000
19	397	46 / 1000
20	244	28 / 1000
21	226	26 / 1000
22	339	39 / 1000
23	440	51 / 1000
24	400	46 / 1000
25	306	35 / 1000
26	403	47 / 1000
27	306	35 / 1000
TOTAL	***8670***	***1000 / 1000***

clé 009

2- Charges communes spéciales aux lots 10 et 19 (Accès)

Définition :

Elles comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales aux lots 10 et 19, telles que définies au chapitre 3, article 5.2, du présent règlement ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc…), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots 10 et 19, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

N° du Lot	Millièmes	Tantièmes
10	323	449 / 1000
19	397	551 / 1000
TOTAL	***720***	***1000 / 1000***

OK

clé 010

3- Charges communes spéciales aux lots 20 et 21 (Accès)

Définition :

Elles comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales aux lots 20 et 21, telles que définies au chapitre 3, article 5.3, du présent règlement ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches d'escalier, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc…), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots 20 et 21 dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

N° du Lot	Millièmes	Tantièmes
20	244	519 / 1000
21	226	481 / 1000
TOTAL	***470***	***1000 / 1000***

4- Charges communes spéciales aux lots 25 à 27 (Accès)

Définition :

Elles comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales aux lots 25 à 27, telles que définies au chapitre 3, article 5.4, du présent règlement ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches d'escalier, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments

de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc…), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots 25 à 27 dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

• *ARTICLE 11 : CHARGES MITOYENNES*

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES

• *ARTICLE 12*

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES

• *ARTICLE 13*

a) **Mode de règlement**

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale. (article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

b) **Création de provisions spéciales pour travaux futurs**

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

c) **Non règlement des charges - sanctions**

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles. (article 81-2 de la loi SRU)

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 81-1 de la loi SRU)

QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

• *ARTICLE 14*

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.
Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS

• *ARTICLE 15 : DIFFERENTS CAS*

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 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 (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, **lors de la mutation à titre onéreux d'un lot**, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la

situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.
Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

• *ARTICLE 16 : AVIS AU SYNDIC*

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, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est 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 comporte la désignation du lot ou de la fraction du 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 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

• *ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE*

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS

• *ARTICLE 18*

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation

après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES

• *ARTICLE 19*

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 : SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

• *ARTICLE 20 : FORME DU SYNDICAT*

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble « **Domaine du Golf d'Albret** » se trouveront de pleins droits groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 21 : POUVOIR, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;

- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

Le syndicat a pour dénomination : ***"Syndicat des copropriétaires du Domaine du Golf d'Albret »***
Le syndicat élit domicile au siège du Notaire ayant publié le présent règlement, dans l'attente de la tenue de la première Assemblée Générales des Copropriétaires.

- ***ARTICLE 22 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT***

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le Président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de Président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

- ***ARTICLE 23 : DUREE DES FONCTIONS***

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

• *ARTICLE 24 : REMUNERATION*

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

• *ARTICLE 25 : CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC*

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

• *ARTICLE 26 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC*

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'ensemble immobilier ;
- De pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- De faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- De prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et pourra notamment :

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque.

Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;

- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1er janvier 2002, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;
- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
- Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A compter du 1er janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- Convoquer l'assemblée générale ;
- Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
- Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

• *ARTICLE 27 : RESPONSABILITE*

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

• *ARTICLE 28 : DELEGATION*

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

• *ARTICLE 29 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS*

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

• *ARTICLE 30 : NOMINATION - REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL*

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire.

En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

• *ARTICLE 31 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL*

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

• *ARTICLE 32 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL*

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

• *ARTICLE 33 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL*

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

- Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.
- Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien - personne physique ou morale - de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

• *ARTICLE 34 : COMMISSION DE CONTROLE*

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

ARTICLE 35 : GRATUITE DES FONCTIONS - ASSISTANCE

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

CHAPITRE 2 – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

• *ARTICLE 36 : CONVOCATION - ORDRE DU JOUR*

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).
Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.
Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificative des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état.

Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

• *ARTICLE 37 : TENUE DES ASSEMBLEES - PRESIDENCE ET BUREAUX - FEUILLE DE PRESENCE - REPRESENTATION - PROCES VERBAUX*

a) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

b) Feuille de présence

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

c) Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

d) Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentés, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

e) Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

• *ARTICLE 38 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES - VOIX - MAJORITE*

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2ème alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a) **Décisions prises à la majorité des voix exprimées** (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) **Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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 ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
- L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
- La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
- L'adhésion à une Union de syndicats

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de 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, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article **25.1** de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

c) <u>Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix</u>

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article **26** de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.
- Les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU)

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Décisions prises à l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE 3 - ASSURANCES

• *ARTICLE 39 : PORTEE DES ASSURANCES*

a) Assurances multirisques de l'immeuble

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc. ....

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance " dommages d'ouvrage " pour les travaux relevant d'une telle assurance.

• *ARTICLE 40 : SINISTRES*

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

• En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

• En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :

• Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;

• Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

• *ARTICLE 41 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT*

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divises ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 4 : MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• *ARTICLE 42 : MODIFICATIONS INTERDITES*

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.

• *ARTICLE 43 : MODIFICATION DES CHARGES*

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, 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.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

• *ARTICLE 44 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT*

Avant le 14 décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 81-17°, de la loi SRU).

CHAPITRE 5 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

• *ARTICLE 45*

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE

• *ARTICLE 46*

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

A Agen, le 26 août 2004

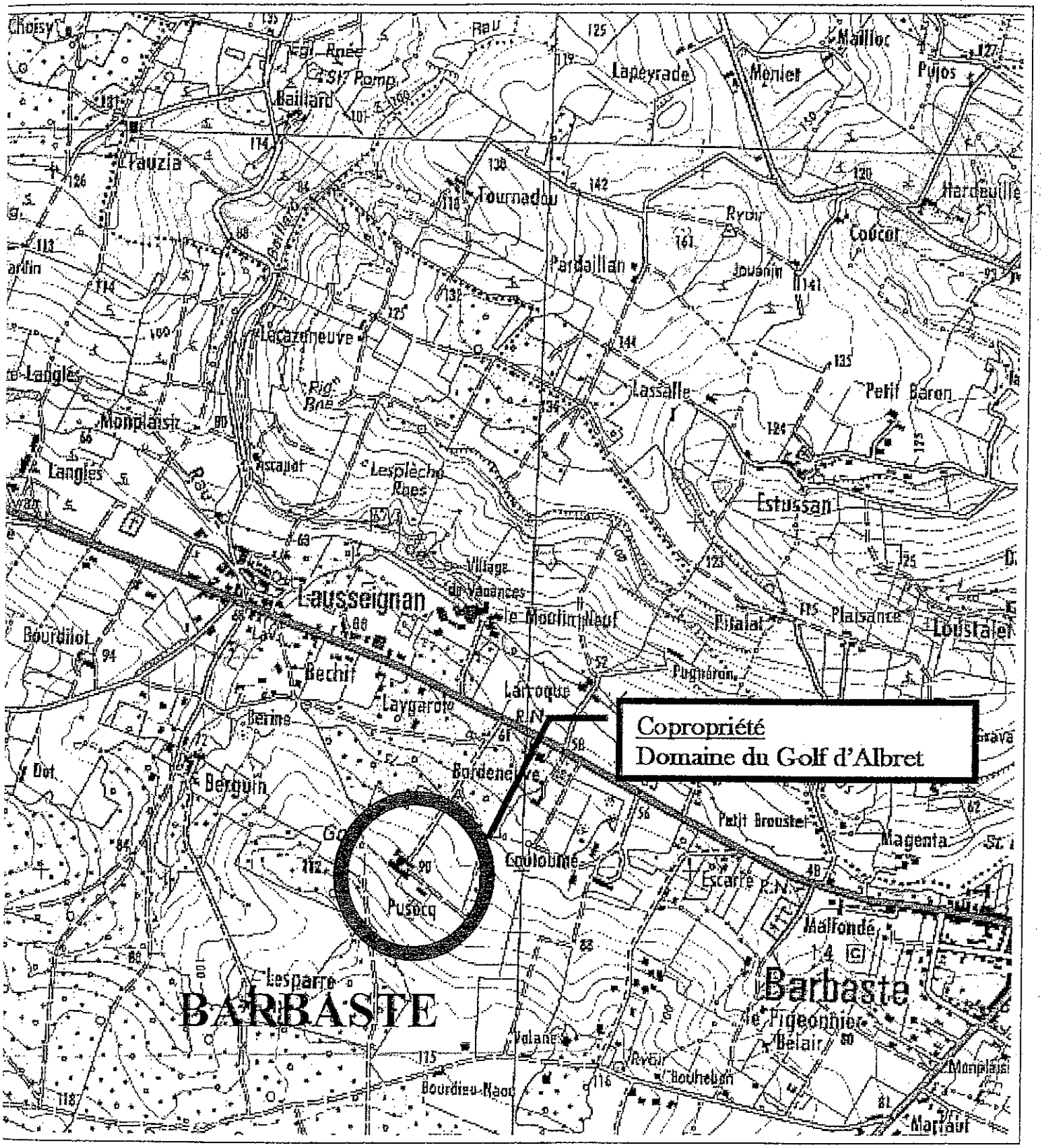
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
J. PASCUAL
GEOMETRE-EXPERT S.P.L.
24, bd. Edouard-Lacour
47000 AGEN
N° inscription 4009

ANNEXES

COPROPRIETE

"DOMAINE DU GOLF D'ALBRET"

PLAN DE SITUATION

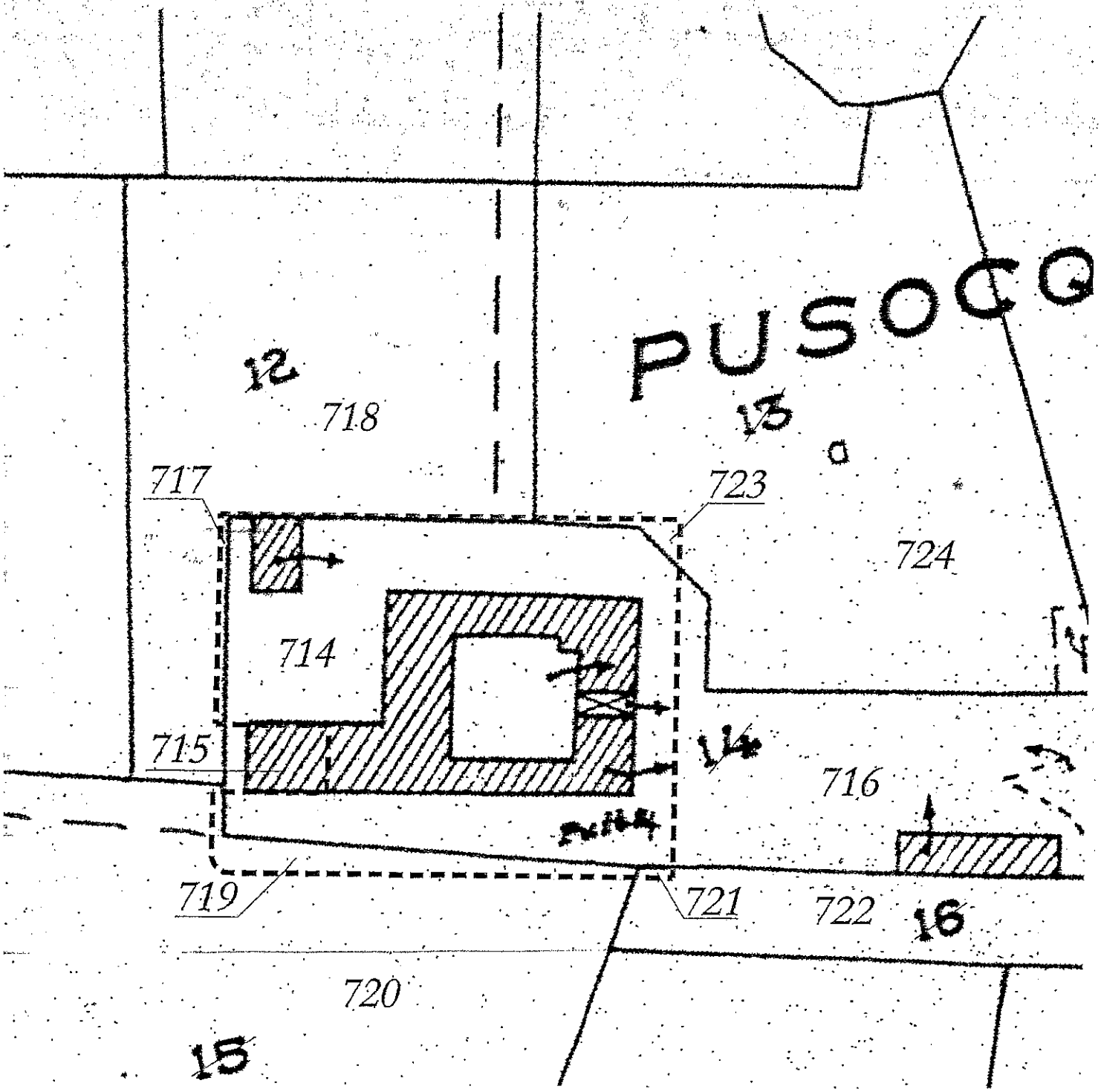


DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE

COMMUNE DE BARBASTE

SECTION B

EXTRAIT CADASTRAL

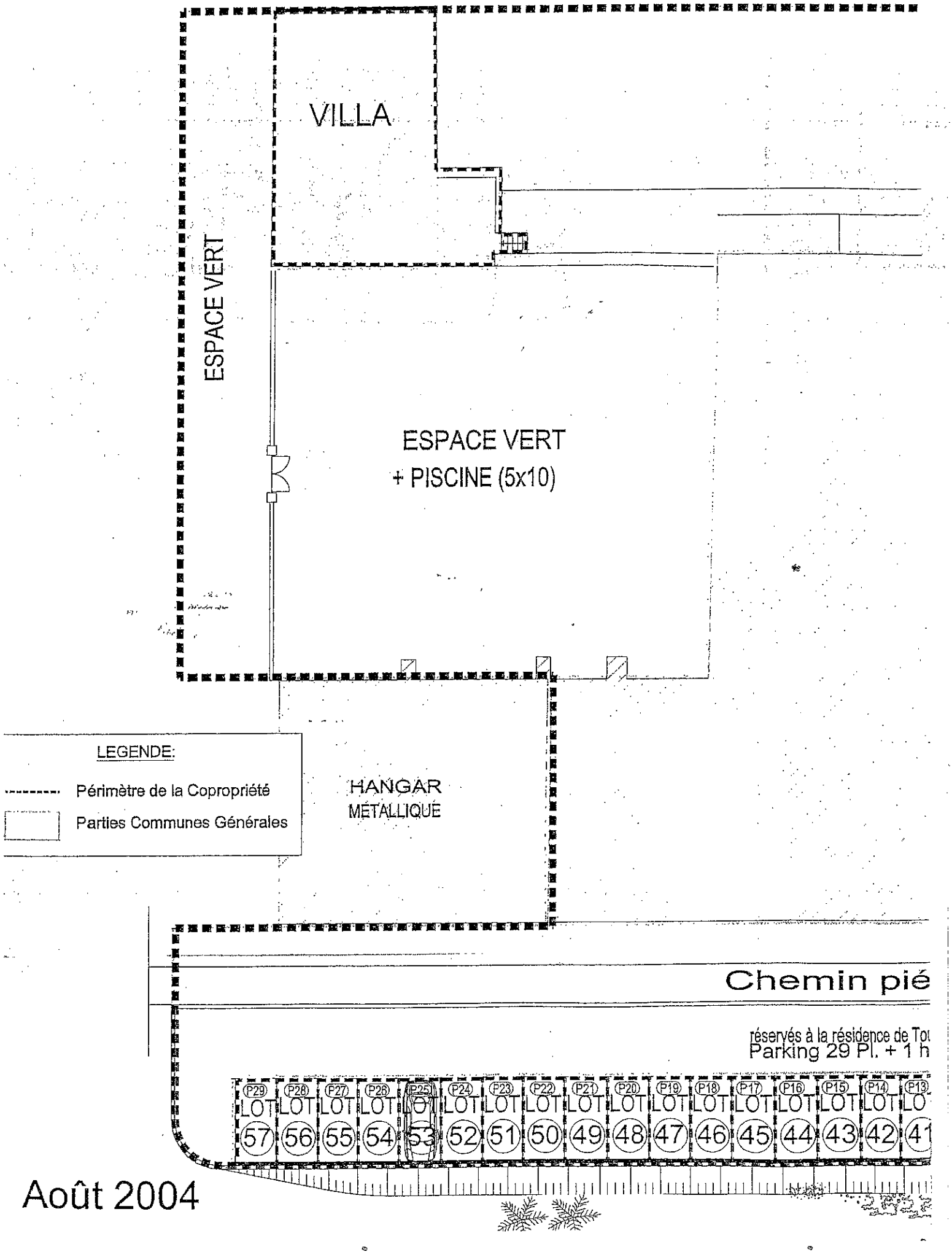


Echelle 1/1000

Domaine du Golf d'Albret

PLAN DE MASSE

Echelle 1/250



Août 2004