

12/4
10/24/1968
au 2^e bureau
10/15/1968
vol 3622 - 1106
18/10/68

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etabli conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi n° 66.1006 du 28 Décembre 1966, et du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi.

Ce règlement est destiné à régir les copropriétaires de la Résidence HERMANI, 153, 155, cours Victor-Hugo à BORDEAUX.

EXPOSE

Préalablement à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble ci-dessus désigné, il est établi un état descriptif de division qui a pour but de déterminer les parties de l'immeuble qui sont à usage privatif, celles qui sont des choses communes, ainsi que la quote-part dans la propriété de ces parties communes de chaque copropriétaire. A la suite, est rédigé le règlement de copropriété proprement dit qui fixe les droits et obligations des copropriétaires, pourvoit à la jouissance et à la bonne administration de la propriété indivise, règle les rapports de voisinage, et organise le fonctionnement du syndicat des copropriétaires. Il fixe également la répartition des charges communes.

Pour établir une délimitation du terrain à répartir entre les vendeurs et la S.C.I. HERMANI, un état descriptif de division a été établi par Monsieur H. AUBERTON, géomètre-expert, et Monsieur DIEU, expert-foncier, et déposé au rang des Minutes de Maître L. DUBOIS, Notaire à BORDEAUX, le 3 Août 1967, et publié au 2^eme Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 3 Octobre 1967, volume 553C n° 19.

Comme il est apparu que la désignation des trois lots qui a été faite dans l'état descriptif de division du terrain aux termes de l'acte précité du trois août mil neuf cent soixante sept, n'est pas exacte, la propriété du terrain devant, aux termes mêmes dudit acte, rester indivise, et qu'en fait :

1°/ Chacun des lots UN et TROIS consiste dans le droit d'utiliser une surface définie et d'y construire un bâtiment.

2°/ Et que le lot numéro DEUX consiste en deux bâtiments à usage de garages sur partie d'une surface de six cent vingt trois mètres carrés et le droit d'utiliser cette même surface.

En conséquence, Monsieur et Madame RUELIN comparants, et Monsieur COLOMBANI décident, d'un commun accord, de procéder à la rectification de l'état descriptif de division du trois août mil neuf cent soixante sept :

LOT N° UN

Droit d'utiliser une surface de quatre cent vingt six mètres carrés portant le n° UN au plan d'ensemble établi par Monsieur Armand BRAUBATON susnommé, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention et d'y construire un bâtiment.

Ledit lot comporte les deux mille quatre cent soixante et onze/dix millièmes de la propriété indivise du terrain.

LOT N° DEUX

Deux bâtiments à usage de garage sur partie d'une surface de six cent vingt trois mètres carrés portant le n° DEUX du plan d'ensemble précité et le droit d'utiliser cette surface.

Ledit lot comportant les trois mille six cent treize, dix millièmes de la propriété indivise du terrain.

LOT N° TROIS

Droit d'utiliser une surface de six cent soixante quinze mètres carrés portant le n° TROIS du plan d'ensemble précité et d'y construire un bâtiment.

Ledit lot comportant les trois mille neuf cent seize/dix millièmes de la propriété indivise du terrain.

En outre, chacun des trois lots ci-dessus, aura sur les deux autres, le droit de passage nécessaire à la circulation des piétons et véhicules de toutes sortes à destination ou en provenance de chacun d'eux.

L'assiette de ce droit de passage sera déterminé lors de l'établissement du cahier des charges.

Pour éviter toute confusion, le tableau récapitulatif de publicité foncière de l'état descriptif de division de l'ensemble du terrain sus-énoncé est reproduit ci-dessous.

N° DU LOT	NATURE	QUOTE-PART DANS LA PROPRIÉTÉ DU SOL EN 10.000m.	CONCORDANCE
1	Parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de : 426 M ²	2.471/10.000m	Droit d'utiliser une surface de 426 M ² et d'y construire un bâtiment.
2	Parcelle de terrain sur lequel existent 2 bâtiments à usage de garage d'une superficie de 623 M ²	3.613/10.000m	Bâtiments à usage de garage sur partie d'une surface de 623 M ² et droit d'utiliser cette surface.
3	Parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 675 M ²	3.916/10.000m	Droit d'utiliser une surface de 675 M ² et d'y construire un bâtiment.

D'autre part, afin de rectifier une limite de propriété sur la confrontation Nord-Ouest, un acte d'échange d'une parcelle a été dressé par Maître Jacques LANDERON, Notaire à BORDEAUX,

et déposé à ses Minutes le trois août mil neuf cent soixante sept et publié au 2^{me} Bureau des Hypothèques de BORDAUX, le 3 Octobre 1967, - Volume 3.536 n° 18.

Dans cet acte d'échange, il est mentionné l'observation suivante, littéralement rapportée :

"Observation est ici faite que sur le côté Sud-Ouest, il existe une zone non oedificandi de dix mètres".

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 1^{er}

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

Le présent état descriptif de division s'applique à un terrain situé à BEGLLES, cours Victor-Hugo n° 153 et 155, d'une contenance totale de mille sept cent vingt quatre mètres carrés (1.724 M²).

Le terrain et les constructions qui y sont édifiées paraissent figurer au cadastre de la commune de BEGLLES, Section C (propriétés bâties) n° 1125, 1125, 1125, 1125 et (propriétés non bâties) n° 1125p pour un are, n° 1125p pour quatre ares soixante centiares et n° 1110p pour douze ares quarante centiares. Il confronte :

- du Nord-Ouest : au cours Victor-Hugo
- du Sud-Est : à ROBINSON ou ayant-droit
- du Sud-Ouest : à une voie projetée,
- du Nord-Ouest : à FAYET.

Toutes les appartenances et dépendances, servitudes et mitoyennetés dudit immeuble, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2^{me}

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus désigné, sera divisé :

- 1°/ en parties communes à l'ensemble des copropriétaires,
- 2°/ en parties communes à des groupes de copropriétaires,

3°/ en parties qui appartiendront privativement, divisément et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire l'appartement ou les locaux qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chacun des lots ci-après désignés, aura donc :

1°/ la propriété indivise des parties communes de l'immeuble et de l'ensemble du sol,

2°/ la propriété exclusive et particulière des locaux avec les dépendances y affectées compris dans son lot, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en pleine propriété, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, de ne pas porter atteinte à leur droit de jouissance paisible des lieux et de se conformer lui-même aux stipulations du règlement.

Ces droits de propriété seront inséparables de sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes, sans restriction.

Pour déterminer exactement la configuration de chaque lot, un plan de l'ensemble de l'immeuble a été dressé et annexé aux présentes.

ARTICLE 3^{le}

PARTIES PRIVATIVES - DESIGNATION DES LOTS

Cet ensemble immobilier est divisé en trente six lots, numérotés de 11 à 46, et ainsi répartis :

BATIMENT A - (LOT I de la propriété indivise du terrain).

Situé en façade cours Victor-Hugo et comprenant :

Au sous-sol : dix lots de celliers numérotés de 11 à 20

Au rez-de-chaussée : 4 lots à usage de magasins numérotés de 21 à 24,

Au 1^{er} étage : 2 lots d'appartements type 4a et 4b, numérotés 25 et 26,

Au 2^{me} étage : 2 lots d'appartements type 4a et 4b, numérotés 27 et 28,

Au 3^{me} étage : 2 lots d'appartements type 4a et 4b, numérotés 29 et 30,

BATIMENT B - (LOT III de la propriété indivise du terrain)

Situé vers la rue Gynemer, côté Sud-Ouest de l'ensemble et comprenant :

Au sous-sol : 8 lots à usage de celliers numérotés de 31 à 38.

Au rez-de-chaussée : 2 lots d'appartements type 3 et type 2, numérotés 39 & 40,

Au 1er étage : 2 lots d'appartements type 3 numérotés 41 et 42,

Au 2me étage : 2 lots d'appartements type 3 numérotés 43 et 44

Au 3me étage : 2 lots d'appartements type 3 numérotés 45 et 46.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans la propriété indivise de l'ensemble du terrain, exprimée en dix millièmes et une quote-part dans les charges et parties communes de chaque bâtiment exprimée en millièmes.

Les lots de l'ensemble, objet des présentes, comprennent :

BATIMENT A -

SOUS-SOL

LOT 11 - comprend :

le cellier n° 1,

- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000mes

- et les quatre/millièmes des charges

et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000mes

LOT 12 - comprend :

le cellier n° 2,

- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000mes

- et les quatre/millièmes des charges

et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000mes

LOT 13 - comprend :

le cellier n° 3,

- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000mes

- et les quatre/millièmes des charges

et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000mes

.../...

REPORTS..... 27/10.000nes 12,1.000 nes

LOT 14 - comprend :
- le cellier n° 4,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4,1.000nes

LOT 15 - comprend :
le cellier n° 5,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4,1.000nes

LOT 16 - comprend :
le cellier n° 6,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4,1.000nes

LOT 17 - comprend :
le cellier n° 7,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4,1.000nes

LOT 18 - comprend :
le cellier n° 8,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000nes

LOT 19 - comprend :
le cellier n° 9,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000nes

LOT 20 - comprend :
le cellier n° 10,
- les neuf/dix millièmes de la propriété indivise de l'ensemble du terrainci, 9/10.000nes
- et les quatre/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Aci, 4/1.000nes

REPORTS..... 90/10.000m 40/1.000m

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT 21 - comprend :
le magasin n° 1 avec lavabo et W.C.,
- les cent cinquante six/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 156/10.000m
- et les soixante deux/millièmes des
charges et parties communes du bâtiment
Aci, 62/1.000m

LOT 22 - comprend :
le magasin n° 2, avec lavabo et W.C.,
- les cent quarante deux/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 142/10.000m
- et les cinquante sept/millièmes des
charges et parties communes du bâtiment
Aci, 57/1.000m

LOT 23 - comprend :
le magasin n° 3 avec lavabo et W.C.,
- les cent trente six/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 136/10.000m
- et les cinquante quatre/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 54/1.000m

LOT 24 - comprend :
le magasin n° 4 avec lavabo et W.C.,
- les cent trente huit/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 138/10.000m
- et les cinquante cinq/millièmes des
charges et parties communes du bâtiment
Aci, 55/1.000m

1° ETAGE -

LOT 25 - comprend :
un appartement T.4.A, comprenant :
entrée, séjour, 3 chambres, loggia, cuisine,
séchoir, salle de bains, W.C., placards,
- les trois cent quatre/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 304/10.000m
- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 123/1.000m

.../...

REPORTS..... 966/10.000m 391/1.000m

LOT 26 - comprend :

Un appartement T.4.b, comprenant :
entrée, séjour, 3 chambres, loggia,
cuisine, séchoir, salle de bains, W.C.,
placard,

- les deux cent quatre vingt dix neuf/
dix millièmes de la propriété indivise
de l'ensemble du terrainci, 299/10.000m

- et les cent vingt et un/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 121,1.000m

2^{me} ETAGE -

LOT 27 - comprend :

Un appartement T.4.a, comprenant :
entrée, séjour, 3 chambres, loggia,
cuisine, séchoir, salle de bains, W.C.,
placard,

- les trois cent quatre/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 304/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 123/1.000m

LOT 28 - comprend :

Un appartement T.4.b, comprenant :
entrée, séjour, 3 chambres, loggia,
cuisine, séchoir, salle de bains, W.C.,
placard,

- les deux cent quatre vingt dix neuf/
dix millièmes de la propriété indivise
de l'ensemble du terrainci, 299/10.000m

- et les cent vingt et un/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 121,1.000m

3^{me} ETAGE -

LOT 29 - comprend :

Un appartement T.4.a, comprenant :
entrée, séjour, 3 chambres, loggia,
cuisine, séchoir, salle de bains, W.C.,
placard,

- les trois cent quatre/dix millièmes
de la propriété indivise de l'ensemble
du terrainci, 304/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci, 123/1.000m

REPORTS..... 2.172/10.000m 870/1.000m

LOT 30 - comprend :

Un appartement T.4.b, comprenant :

entrée, séjour, 5 chambres, loggia, cuisine,
séchoir, salle de bains, W.C., placard,
- les deux cent quatre vingt dix neuf/
dix millièmes de la propriété indivise
de l'ensemble du terrainci, 299/10.000m
- et les cent vingt et un/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Aci,

121,1.0.0m

TOTAL EGAL AU Bât. A

1.000,1.000m

BATIMENT B -
SOUS-SOL

LOT 31 - comprend :

le cellier n° 1,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du
terrainci, 21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges et
parties communes du bâtiment Bci,

5/1.000m

LOT 32 - comprend :

le cellier n° 2,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du
terrainci, 21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges et
parties communes du bâtiment Bci,

5/1.000m

LOT 33 - comprend :

le cellier n° 3,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du
terrainci, 21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges et
parties communes du bâtiment Bci,

5/1.000m

LOT 34 - comprend :

le cellier n° 4,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du
terrainci, 21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges et
parties communes du bâtiment Bci,

5/1.000m

.../...

REPORTS..... 2.555/10.000m 20/1.000m

LOT 35 - comprend :
le cellier n° 5,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du terrain:21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Bci, 5/1.000m

LOT 36 - comprend :
le cellier n° 6,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du terrain:21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Bci, 5/1.000m

LOT 37 - comprend :
le cellier n° 7,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du terrain:21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Bci, 5/1.000m

LOT 38 - comprend :
le cellier n° 8,
- les vingt et un/dix millièmes de la
propriété indivise de l'ensemble du terrain:21/10.000m
- et les cinq/millièmes des charges
et parties communes du bâtiment Bci, 5/1.000m

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT 39 - comprend :
un appartement T.3., comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres, loggia,
cuisine, séchoir, salle de bains,
W.C.,
- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrain;.....ci, 431/10.000m
- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Bci, 123/1.000m

LOT 40 - comprend :
un appartement T.2., comprenant :
entrée, séjour, balcon, 1 chambre,
loggia, cuisine, séchoir, salle de bains,
W.C.,
- les trois cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrain.....ci, 381/10.000m
- les quatre vingt dix neuf/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Bci, 99/1.000m

REPORTS.....

3.501/10.000m 262/1.000m

1° ETAGE -

LOT 41 - comprend :

un appartement T.3., comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle de
bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci,

481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du

bâtiment Bci,

123/1.000m

LOT 42 - comprend :

un appartement T.3. comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle
de bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci,

481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du

bâtiment Bci,

123/1.000m

2° ETAGE

LOT 43 - comprend :

un appartement T.3., comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle
de bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci,

481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du

bâtiment Bci,

123/1.000m

LOT 44 - comprend :

un appartement T.3., comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle
de bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci,

481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du

bâtiment Bci,

123/1.000m

REPORTS.....

5.425/10.000m 754/1.000m

3me ETAGE -

LOT 45 - comprend :

un appartement T.3, comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle de
bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci, 481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Bci, 123/1.000m

LOT 46 - comprend :

un appartement T.3, comprenant :
entrée, séjour, balcon, 2 chambres,
loggia, cuisine, séchoir, salle de
bains, W.C.,

- les quatre cent quatre vingt un/dix
millièmes de la propriété indivise de
l'ensemble du terrainci, 481/10.000m

- et les cent vingt trois/millièmes
des charges et parties communes du
bâtiment Bci, 123/1.000m

LOT N° DEUX - comprend :

deux bâtiments à usage de garage sur
une surface de six cent vingt trois
mètres carrés portant le n° DEUX du
plan d'ensemble précité et le droit
d'utiliser cette surface.

- et les trois mille six cent treize/
dix millièmes de la propriété indivi-
se de l'ensemble du terrainci, 3.613/10.000m

TOTAL EGAL

à l'ensemble 10.000/10.000m

TOTAL EGAL A LA QUOTE-PART DU Bât. B 1.000/1.000m

Les parties privatives désignées ci-dessus, comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative soit limitative :

- Les portes d'entrée, des appartements, des garages,
- Les enduits des murs, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries),
- Les parquets, carrelages, revêtements des sols, y compris les aires, formes et lambourdes,
- Les fenêtres et portes sur la rue, la cage d'escalier, la cour, y compris les appuis, volets et persiennes, les balcons,
- Les portes palières et portes de communication,
- Les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution communes,
- L'encadrement et les dessus de cheminées,
- Les placards, étagères et penderies, en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements, et affecté à leur usage exclusif, sauf toutefois la propriété des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux autres locataires ou occupants, chaque copropriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci.
- Les installations sanitaires dans les appartements et locaux y compris les W.C. et les conduits d'évacuation des eaux usées, depuis les appareils jusqu'aux chutes communes,
- Les séparations entre les appartements et dépendances ou débarras, seront mitoyennes entre les propriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble.

Au présent règlement sont annexés :

- Un plan du rez-de-chaussée,
- Un plan de chaque étage,

Ces plans sont demeurés ci-annexés après mention et après avoir été certifiés sincères et véritables.

ARTICLE 4me

PUBLICITE FONCIERE

Pour satisfaire au décret du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, le tableau ci-après donne la physionomie d'ensemble de partage du présent immeuble

N° DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART DANS LA PROPRIETE DU SOL EN 10.000mes
11	A	sans	S/Sol	Cellier n° 1	9/10.000mes
12	A	-	-	Cellier n° 2	9/10.000mes
13	A	-	-	Cellier n° 3	9/10.000mes
14	A	-	-	Cellier n° 4	9/10.000mes
15	A	-	-	Cellier n° 5	9/10.000mes
16	A	-	-	Cellier n° 6	9/10.000mes
17	A	-	-	Cellier n° 7	9/10.000mes
18	A	-	-	Cellier n° 8	9/10.000mes
19	A	-	-	Cellier n° 9	9/10.000mes
20	A	-	-	Cellier n° 10	9/10.000mes
21	A	sans	R/D/C	Magasin n° 1	156/10.000mes
22	A	-	-	Magasin n° 2	142/10.000mes
23	A	-	-	Magasin n° 3	156/10.000mes
24	A	-	-	Magasin n° 4	133/10.000mes
25	A	1	1°Et.	Appt. T.4a	304/10.000mes
26	A	-	-	Appt. T.4b	299/10.000mes
27	A	-	2°Et.	Appt. T.4a	304/10.000mes
28	A	-	-	Appt. T.4b	299/10.000mes
29	A	-	3°Et.	Appt. T.4a	304/10.000mes
30	A	-	-	Appt. T.4b	299/10.000mes

N° DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART DANS LA PROPRIÉTÉ DU SOL EN 10.000mes
31	B	sans	S/Sol	Cellier n° 1	21/10.000mes
32	-	-	-	Cellier n° 2	21/10.000mes
33	-	-	-	Cellier n° 3	21/10.000mes
34	-	-	-	Cellier n° 4	21/10.000mes
35	-	-	-	Cellier n° 5	21/10.000mes
36	-	-	-	Cellier n° 6	21/10.000mes
37	-	-	-	Cellier n° 7	21/10.000mes
38	-	-	-	Cellier n° 8	21/10.000mes
39	-	-	R/D/C	Appart. T.3	481/10.000mes
40	-	-	-	Appart. T.2	381/10.000mes
41	-	1	1°Et.	Appart. T.3	481/10.000mes
42	-	-	-	Appart. T.3	481/10.000mes
43	-	-	2°Et.	Appart. T.3	481/10.000mes
44	-	-	-	Appart. T.3	481/10.000mes
45	-	-	3°Et.	Appart. T.3	481/10.000mes
46	-	-	-	Appart. T.3	481/10.000mes

ARTICLE 5me

CHOSSES ET PARTIES COMMUNES

Toutes les parties ou choses communes ci-après sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives, devant appartenir individuellement et exclusivement, comme il est indiqué ci-dessus.

Elles seront la propriété avec indivision desdits copropriétaires et seront considérées comme grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties privatives leur appartenant individuellement, cette servitude se constituant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leurs usages respectifs. Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles concernent l'ensemble de l'immeuble ou seulement le bâtiment.

Elles comprennent :

A - CHOSSES ET PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES -

- La totalité du sol, les jardins des lots 1 et 2 de l'état descriptif de division, les compteurs généraux, les canalisations et branchements généraux, jusqu'au départ des canalisations desservant chaque lot.

- Le transformateur d'électricité, s'il est édifié sur le terrain de la résidence.

B - CHOSSES ET PARTIES COMMUNES AUX COPROPRIÉTAIRES DE CE BÂTIMENT -

- Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends, en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes.

- Les cheminées, la couverture du bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée),

- Les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires.

- Les ornements extérieurs des façades du bâtiment non compris les balcons et leurs revêtements, les balustrades, les balustres, les appuis de balcons et de fenêtres et également les fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives.

- Le gros-œuvre des planchers du bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lâtis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- Les murs et cloisons du bâtiment séparant les parties communes des parties privées, mais non les portes donnant accès à chaque partie privée, les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations.

- La porte d'entrée, le couloir, le hall, l'escalier et sa cage, les paliers, les postes d'eau communs.

- Les locaux réservés aux services communs.

- Les appareils et installations d'éclairage des parties communes, les glaces, tapis, paillassons des escaliers et vestibules communs (mais non les paillassons qui se placent habituellement à la porte de chaque appartement).

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement a pour objet de déterminer les parties de l'immeuble qui sont à usage privatif, et celles qui sont réputées choses communes, fixer les droits et obligations des copropriétaires, pourvoir à la bonne jouissance ou à l'administration de la propriété indivise, régler les rapports de voisinage et organiser le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, restera régi par le droit commun, à défaut des décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété à partir du jour où l'un quelconque des copropriétaires aura reçu la jouissance effective d'une fraction de l'immeuble. Jusque-là, il pourra servir aux copropriétaires de règlement d'occupation et de jouissance pour l'exercice de leurs droits et obligations tant en ce qui concerne les choses communes que celles privées et la répartition des charges leur incombant.

Toutes ces dispositions leur seront applicables et opposables sans aucune réserve.

Les conventions stipulées dans le règlement, constituent des servitudes qui subsisteront perpétuellement, sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

Dans tous les contrats déclaratifs ou translatifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, il devra être fait mention dudit règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative, passés à titre temporaire ou définitif par un copropriétaire ou ses ayants-droit, au-propriétaires ou usufruitiers, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions du règlement.

Dans tous les actes et contrats sus-indiqués, les parties devront faire élection de domicile avec attribution de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Dès que la division de l'immeuble sera effective, les copropriétaires se trouveront obligatoirement et de plein droit, groupés dans un Syndicat représentant légal de la collectivité jouissant de la personnalité civile, conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1963.

Ce Syndicat sera dénommé : Syndicat des copropriétaires de la Résidence HERMANI, 153, 155, cours Victor-Hugo à BEGLES.

Aucune modification ne pourra valablement être apportée à l'état descriptif et au présent règlement, si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions requises pour le cas particulier dont s'agit.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, être déposés au rang des minutes de Maître LAFITTE, Notaire à BORDEAUX, et publiés au 3^e Bureau des Hypothèques de BORDEAUX.

Toutes ces dispositions leur seront applicables et opposables sans aucune réserve.

ARTICLE 6^e

CHARGES COMMUNES

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées et réparties conformément au Tableau ci-dessous qui comprend dans les deux colonnes :

Colonne 1 - (répartition au prorata des dix-millièmes)

Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception, c'est à dire :

- les dépenses afférentes au sol, aux clôtures des lots 1 et 3, et à l'éclairage du parc et des passages extérieurs, aux locaux de services communs, à l'ensemble de la copropriété (transformateurs, câbles, etc...), aux compteurs généraux d'eau, gaz, électricité, aux branchements et canalisations générales d'eau, gaz, électricité, depuis leur partie comprise entre les canalisations des services publics et des départs des canalisations propres à chaque bâtiment.
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndic, notamment les honoraires du syndic, les primes d'assurances, les droits de vote et leurs accessoires.
- la consommation d'eau, l'entretien des voies de circulation.

Colonne 2 - (répartition en millièmes se rapportant à chaque bâtiment des lots 1 et 3, de l'état descriptif de division du terrain. Entretien des halls d'entrée, de chaque bâtiment

En résumé, toutes les charges afférentes aux parties et choses communes énumérées à l'article 5me, paragraphe B.

Colonne 3 :

Toutes les charges concernant l'entretien de la descente aux colliers, et de la cage d'escalier du bâtiment "A"

Colonne 4 :

Toutes les charges concernant l'entretien de la descente aux colliers et de la cage d'escalier du bâtiment "B".

Note : Les magasins, lots 2I et 2J, situés au rez-de-chaussée du bâtiment "A" (lot 1) n'auront pas à participer à l'entretien du hall.

ARTICLE 7me

ENTRETIEN DES VOIES PRIVEES ET ESPACES NON CONSTRUITS

Tous les attributaires des lots seront tenus de contribuer à l'entretien des voies intérieures ainsi que des espaces non construits (parc et jardin), et devront également contribuer aux frais d'éclairage, d'arrosage, enlèvement des boues et neiges, ainsi qu'à toutes dépenses et charges quelconques qui seraient imposées par l'administration ou par la commission d'hygiène et de salubrité.

Chaque copropriétaire sera lors de l'exécution d'éventuelles réparations, personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires, par des entrepreneurs, ouvriers, domestiques ou employés. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

DECHARGES ET DEPOTS

Les copropriétaires ne devront faire sur les voies privées ou les espaces non habités, ou non construits du terrain, propriété de la Société, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

ARTICLE 8me

SERVITUDES GENERALES

Il est spécifié que la polychromie d'origine sera respectée lors de la réfection de la façade qui devra être exécutée tous les dix ans.

Etendage de linge

Tout étendage de linge est interdit aux fenêtres, balcons et loggias.

Droit de passage

Dans l'acte rectificatif de l'état descriptif de division dressé par Maître LANDRACIN, Notaire à BORDEAUX, il est spécifié à la

suite de la nouvelle désignation des lots, et rapporté littéralement ci-dessous :

"En outre, chacun des trois lots ci-dessus aura sur les deux autres, le droit de passage nécessaire à la circulation des piétons et véhicules de toutes sortes à destination ou en provenance de chacun d'eux. L'assiette de ce droit de passage sera déterminée lors de l'établissement du Cahier des Charges. "

Ce droit de passage au profit des occupants des bâtiments A & B (lots 1 et 3) de l'état descriptif de division du terrain s'exercera à travers le lot 2 dudit état descriptif en provenance ou à destination de chacun des deux lots 1 et 3 sur le passage situé entre les deux bâtiments à usage de garages constituant le lot 2. Ce passage a une longueur de 32 m 40 environ et une largeur de 8 m 50 environ.

L'entretien de ce passage incombera uniquement au propriétaire du lot 2, et des deux bâtiments de garages.

Zone non edificandi

Il est rappelé qu'à l'extrémité Sud-Ouest du lot 3, il existe une zone non edificandi de 151 m² servant d'accès à la rue Glynemer.

Stationnement

Il est précisé qu'aucun véhicule ne devra accéder sans aucun prétexte au terrain entourant le bâtiment A et ne devra stationner sur le passage situé sur le lot 2, en dehors du temps nécessaire pour effectuer un chargement ou un déchargement.

Aucune manoeuvre ne pourra avoir lieu sur le terrain du lot 1 (bâtiment A).

Aucun stationnement ne sera non plus autorisé sur le terrain du lot 3 (bâtiment B).

ARTICLE 9me

DÉPENSES COMMUNES

Le remboursement des dépenses communes se fera entre les mains du syndic, par trimestre, les 1er Janvier, Avril, Juillet, et Octobre ou par semestre, les 1er Janvier et Juillet de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire est tenu de verser dans la proportion de sa contribution aux charges communes, une provision dont le montant est déterminé par l'assemblée des copropriétaires et qui est destiné à couvrir les dépenses prévues ou affectées.

D'autre part, en vue de travaux importants ou pour faire face à des charges imprévues, l'assemblée peut sur la proposition du Syndic, créer un fond de réserve dont elle déterminera le montant et les modalités de constitution.

En cas de cession, le cédant doit avant la vente, verser au Syndic le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, ainsi qu'une provision sur celles encore non liquidées.

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous les travaux concernant les choses communes, faits ou engagés antérieurement.

Dans tous les cas, le cédant et les cessionnaires sont solidairement responsables à l'égard du Syndic. Il y a solidarité vis à vis du Syndic, entre le nu-propriétaire d'un appartement et l'usufruitier en ce qui concerne le règlement des charges communes.

Après mise en demeure faite par le syndic au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le propriétaire est redevable sont productives d'intérêts, aux taux de la Banque de France, pour les avances sur titres, augmentées de 2 % sans jamais pouvoir être inférieurs à 5 %. Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive, est garanti au profit de la collectivité, qui en a fait l'avance, par un privilège immobilier, portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance a été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie est constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé par sommation d'huissier sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables, portant répartition entre les copropriétaires, des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'Assemblée Générale établissant cette répartition, et constatant le montant de la part incombant au propriétaire défaillant, qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifiée conforme par le représentant de la collectivité, sera annexé à l'acte.

Le privilège immobilier doit être inscrit sur le Registre du Conservateur des Hypothèques de BORDEAUX, en vertu de l'acte authentique sus-indiqué, mais ce privilège ne prend effet que du jour de son inscription aux hypothèques conformément aux décrets des 14 Octobre 1955 et 7 Janvier 1959.

Il ne peut être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre du privilège immobilier, le paiement de la part contributive due au même titre d'avance par chacun des copropriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dûs par les locataires. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102 du Code Civil.

Les dispositions des articles 819 - 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

ARTICLE 10me

DESTINATION DES CHOSES & PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment les dégagements et couloirs du rez-de-chaussée et des étages, la cage d'escalier et les escaliers devront être en tout temps maintenus libres et en constant état de propreté.

Il ne pourra jamais y être fait un dépôt quelconque.

Les bicyclettes, vélomoteurs, motos, scooters sont formellement interdits ainsi que les voitures d'enfant. Ils ne pourront être garés que dans les locaux réservés à cet effet.

Il ne pourra jamais être mis aucun crochet ou portemanteaux, dans les cages d'escaliers, ni sur la rampe d'escalier.

Les parties communes (dégagements, couloirs, escaliers, paliers), devront être balayés toutes les fois qu'il en sera nécessaire, et au moins deux fois par semaine, et lavées une fois par semaine. Il en sera de même des trottoirs et caniveau au droit de l'immeuble.

ARTICLE 11^{me}

DESTINATION DES DIFFERENTES

PARTIES DE L'IMMEUBLE

Sous réserve des lois, décrets et règlements en vigueur, ces divers appartements ne pourront être affectés qu'à l'usage d'habitations bourgeoises ou à l'usage de professions libérales. +

Tous écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur, et décorations extérieures sont interdits sauf obligation légale ou décision de l'assemblée des copropriétaires.

Cependant, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

Les livraisons en matière sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant 10 heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Il est interdit de créer, ou de laisser créer par des copropriétaires, des bals ou des concerts.

Les propriétaires ne pourront louer ou sous-louer après en avoir référé au syndic, qu'à des personnes de bonne vie et moeurs.

Les chiens et les animaux domestiques seront exceptionnellement tolérés dans l'immeuble. Tous les dégâts ou préjudices causés par les animaux domestiques, demeureront, bien entendu, à la charge de leurs propriétaires.

Le syndic pourra supprimer cette tolérance si elle donnait lieu à des abus. Les perroquets et autres animaux criards seront interdits.

Il ne pourra être scié ou fendu de bois, ni cassé de charbon dans les appartements. La porte d'entrée de chaque bâtiment devra toujours être fermée au loquet dans la journée, et à clé à partir de 21 heures jusqu'à 7 heures.

Les pots de fleurs seront autorisés aux balcons et aux fenêtres à la condition qu'ils soient bien assujettis et que toutes les précautions nécessaires soient prises pour éviter les chutes, ainsi que pour recueillir les excédents d'eau provenant de l'arrosage. Les déprédations qui pourraient en découler, seront à l'entière charge du copropriétaire responsable.

Toutes les
parties situées au
dessus de la chambre du
maître A peuvent
être utilisées à usage
commercial.

Ces conditions devront être imposées par les copropriétaires à leurs locataires.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle que soit la durée. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, ou à la sécurité de l'immeuble.

ARTICLE 12 ème

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Modifications, subdivisions, réunions.

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 12 de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, 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.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge

du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux, et de leurs suites.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, qui deviendraient nécessaires, aux choses et parties communes, et si besoin est, livrer accès aux architectes et entrepreneurs chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

Les copropriétaires auront également un droit exclusif de propriété de la sonnette électrique de leur appartement.

Pendant les gelées, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les mesures propres à éviter le gel des conduites d'eau. S'il y a lieu l'arrivée d'eau sera interrompue durant la nuit, de 22 heures à 7 H.

Les conduits de fumée devront être ramonés aux frais de chaque copropriétaire, chaque fois que cela sera nécessaire, et au moins une fois par an.

Aucune vente de meubles ne pourra avoir lieu dans les appartements, pour quelque motif que ce soit, si elle a un caractère commercial.

Chaque copropriétaire pourra bénéficier des antennes de T.S.F. ou de Télévision avec dérivations qui seront installées sur la toiture de l'immeuble. Il lui suffira d'en faire la demande au Syndic.

ARTICLE 13^{ème}

MUTATION DE PROPRIETE

Pour le bon ordre de l'administration de l'immeuble et pour la convocation aux assemblées, chaque mutation de lot entre vifs à titre gratuit ou onéreux et chaque mutation par décès seront soumises aux formalités énumérées ci-dessous:

Mutations entre vifs- En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndic, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien propriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute

obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec A.R. sans délai, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance, de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Mutations par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Indépendamment de l'application des dispositions dudit article 20, le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au présent article, s'il en a été informé en temps voulu, 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 :

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

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

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

ARTICLE 14^{me}

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

La responsabilité des dommages causés par l'immeuble, à l'un quelconque des copropriétaires, ou à des tiers, incombera à l'ensemble des indivisaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune.

Toutefois, les risques demeureront à la charge de celui des copropriétaires qui aura commis le fait dommageable.

L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue, cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes, qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires, (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou sculptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et le recours réciproque entre copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leurs services.

Le risque dégâts des eaux devra également être couvert dans les mêmes conditions que rappelé ci-dessus.

Dans l'intérêt commun à tous les copropriétaires, la police contre l'incendie devra garantir la valeur réelle de reconstruction de l'immeuble au moment du sinistre par l'application d'un indice variable sans règle proportionnelle.

La responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires, ainsi que celle de chacun des copropriétaires, devront être assurées à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, et réparties comme il est dit à l'article 6^{me} (charges communes) - voir tableau de répartition - toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des copropriétaires.

Chaque copropriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs, et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Le syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du Syndicat des copropriétaires après avoir demandé à l'Assemblée des copropriétaires son avis.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat des copropriétaires, seront encaissées par le syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires.

En cas de destruction de l'immeuble par l'incendie ou autrement, l'assemblée générale des copropriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit, cette décision devra être prise à une majorité double, réunissant plus de la moitié des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions d'immeubles.

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée, (sans avoir pour conséquence la modification des valeurs respectives des divers lots) :

a) Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (comptenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit), et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'assemblée générale, les décisions devront être prises à la majorité double prévue ci-dessus.

b) Au cas de non-paiement par un copropriétaire des sommes dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal, courront de plein droit à partir des échéances fixées.-

Les copropriétaires qui ne voudraient pas reconstruire, devront céder aux copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits de copropriété de l'immeuble (droit privatif et quote-part des parties communes). Dans ce cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

Dans le cas de cession de plusieurs parts, et à défaut d'accord entre les acquéreurs, l'attribution sera proportionnelle au nombre de millièmes de chaque acquéreur.

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée :

a) Les indemnités représentatives de l'immeuble seront réparties entre les copropriétaires, déduction faite de tout passif dans la proportion de leurs droits de copropriété.

b) Le terrain et les ruines seront mises en vente aux conditions déterminées en Assemblée Générale, par la majorité double prévue plus haut. Au cas où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques. Le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété.

Il en sera de même dans le cas d'expropriation pour la répartition de l'indemnité allouée.

ARTICLE 15^{Le}

SYNDIC

NOTIFICATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

DEMISSION

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

VACANCE DE L'EMPLOI

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, soit à défaut par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quote-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes, soit par ordonnance du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

MISSION DU SYNDIC

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble,
- de représenter le syndic dans les notes civils et en justice. A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.
- d'engager et congédier le personnel du syndicat et fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur,

Mais l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le Syndic est chargé :

- d'établir et de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent.
- de détenir les archives du syndicat,
- de préparer le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ De l'avance de trésorerie permanente si elle est prévue au règlement de copropriété,

2°/ Au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'Assemblée Générale ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente,

3°/ En cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

4°/ De provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III & IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'Assemblée Générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

En cas d'accident matériel dans un appartement ou local privatif, si le propriétaire ou son locataire est absent, et a négligé de confier les clés, le syndic a le droit de faire appel à un serrurier et cela aux frais de l'intéressé.

Il répartira entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, dans les proportions ci-dessous indiquées et centralisera les fonds pour les verser à qui de droit.

Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans autorisation de l'assemblée générale, sauf pour une action en recouvrement de créance, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 10 Mars 1968, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément

aux articles 806 et suivants du code de procédure civile; mais il devra rendre compte de ces actions à la prochaine assemblée générale.

Les fournitures de timbres, papier, etc... nécessaires à l'accomplissement de sa gestion, lui seront remboursés.

Les propriétaires ne pourront jamais s'opposer aux travaux d'entretien que le syndic jugera utiles, ni contester les réparations qu'il aura faites, sur les bases des articles précédents.

Le syndic devra convoquer les copropriétaires toutes les fois qu'il le jugera nécessaire et au moins une fois par an.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi.

La responsabilité du syndic ne pourra jamais être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse, commis dans l'immeuble.

SUBSTITUTION

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

DELEGATION DE POUVOIRS

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

EMPECHEMENT - CARENCE

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un mandataire provisoire peut être désigné par décision de justice.

ARTICLE 16me

CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, pourra désigner un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions et dont le mandat ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du Conseil Syndical principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 Juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 (alinéa 4) de la loi du 10 Juillet 1965.

A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générales, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, ou, à défaut dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Ils peuvent être révoqués, à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical, et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Sauf dans les cas d'extrême urgence prévus à l'article 15^{me}, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale.

ARTICLE 17^{me}

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'Administration et la gestion de l'immeuble, elle prend toutes les décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligeront l'universalité des copropriétaires.

Cette Assemblée se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an.

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967, après requête adressée au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

CONVOCATIONS -

1°/ Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. L'ordre du jour devra comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

2°/ Toutefois, en cas d'urgence, le délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes Assemblées ayant à se prononcer sur :

a) Toutes modifications dans la répartition des millièmes de copropriété et dans la classification en parties privées d'une part, et en parties communes d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles 3^{me} et 5^{me}.

b) Toutes modifications dans la répartition des charges communes telle qu'elle a été fixée à l'article 6me.

c) Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété,

d) Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble.

3°/ En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au syndic.

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

1°/ Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes :

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

3°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2), 25f, 26b, 27, 28 & 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25d et 26a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 & 39 du décret du 17 Mars 1967.

5°/ Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2) 25a et b, 30 (alinéa 1er et 2) 35 et 37 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elle de désigner leur délégué, les con-

vocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins qu'il ne participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs 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 à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE

L'Assemblée est présidée par le copropriétaire présent et acceptant possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quote-parts de copropriété. En cas d'égalité, la désignation du président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

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

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quote-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataire.

Le Bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires, mais qui est en principe le syndic.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quote-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quote-parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le Bureau. Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

OMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. (Art. 22 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi n° 66.1006 du 28 Décembre 1966).

D'autre part, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles relatifs aux charges du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

MAJORITES - Loi du 10 Juillet 1965 -

Article 24 -

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels sont ainsi conçus :

1.- Article 25 : Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

"a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent

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

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

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

"e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

"f) - La modification de la répartition des charges visées à l'article 9^{me} du règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'Art. 24 de la loi.

2.- Article 26 : Sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix des décisions concernant :

"a) - Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 précédent.

b) - 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,

c) - Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 ci-dessus.

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 règlement de copropriété

Elle 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.

ASSEMBLÉES PARTICULIÈRES

Chaque fois que la question sera mise en discussion dans une assemblée concernant les parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, ou concernant des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront seuls être convoqués, mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par les copropriétaires intéressés par la décision à prendre, et représentant au moins le quart des millièmes de copropriété.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

Procès-verbaux -

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par un secrétaire et par les membres du Bureau s'il en a été constitué un.

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

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

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

Deuxième convocation.

Dans le cas prévu par l'article 25 (dernier alinéa) de la Loi du 10 Juillet 1965, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 25, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 24 de la Loi, et si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours, et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, mentionnées ci-dessus, n'ont pas à être renouvelées.

Complément à l'ordre du jour -

Conformément à l'article 10 du Décret du 17 Mars 1967, le Conseil syndical ou les copropriétaires peuvent notifier soit au Syndic soit à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ces dernières doivent être à leur tour notifiées aux copropriétaires sous forme d'état cinq jours au moins avant la date de l'assemblée, soit par le syndic ou par celui qui l'a convoqué.

ARTICLE 18ème

LITIGES

I- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges, dans les cas où, cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même, en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 Juillet 1965.

II- Toutes clauses contraires aux dispositions des articles : 6 à 17- 19 à 37 - et 42 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et celles du règlement d'administration publique prises pour son application, sont réputées non écrites.

III- Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Pour le cas de modification, le procès-verbal de séance constatant celles apportées au présent règlement, devra obligatoirement être déposé en l'Etude de Maître LAUDERON, Notaire à BORDEAUX.

ARTICLE 19^{me}

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Le copropriétaire qui voudrait hypothéquer son lot, au profit d'un créancier, devra donner connaissance à son créancier des clauses contenues dans l'article 14^{me}, et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble, soient versées directement sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la Loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle, qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du syndic une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

Les créanciers hypothécaires des sinistrés pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un séquestre pendant le cours de ces travaux, et pourront déléguer leur architecte pour leur surveillance.

ARTICLE 20me

EXECUTION

Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'immeuble.

En conséquence, il devra être inséré ou simplement rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par eux, ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de l'immeuble, mais seulement en ce qui concerne sa police.

Dans chaque contrat d'aliénation, l'acquéreur devra accepter sans réserve, toutes clauses du présent règlement. Les frais du présent règlement seront supportés par chaque copropriétaire dans la proportion des millièmes généraux afférents aux lots qui lui sont attribués.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, élection de domicile attributive de juridiction est faite, dans l'immeuble présentement divisé.

FAIT à BORDEAUX, le

31 JAN. 1968

