

Recher 53 48 81

N°

R. GIACOMETTI

N°

Du 13 Décembre **1968**

Règlement de Copropriété

Résidence CONDORGET

Étude de

M^e Georges CHAMBARIÈRE

NOTAIRE

Successeur de son père et de son grand-père

10, Cours de Gourgue - BORDEAUX

74-76-78-80
RESIDENCE CONDORCET
Cité du Grand Parc
Cours de Luze
BORDEAUX

AM.L./J.B.
REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DE DIVISION

CHAPITRE 1er
DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, notamment des articles 1er, deux et trois de ce décret, dans le but :

1° d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article huit de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ;

2° de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article dix de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire ;

3° de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

4° d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;

5° de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et celles prévues au chapitre VI

ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrements du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

Article deux : Le présent règlement de copropriété s'applique à l'immeuble ci-après désigné:

74 - 76 - 78 -

90 Cours de Luze./.

Un immeuble à usage d'habitation sis à Bordeaux au Grand Parc, dénommé "Résidence Condorcet" dénommé aussi bâtiment X élevé sur terre-plein d'un rez de chaussée et de douze étages ; terrasse au dessus.

- terrain devant à usage de parking public, espaces verts et voies de circulation au nord au sud et à l'ouest,

Le tout d'une superficie de sept mille cent cinquante trois mètres carrés paraissant cadastré section C numéros 433p et 443p ;

Confrontant :

- de l'EST le cours de Luze sur cent dix mètres quatre vingt

- du SUD une voie nouvelle sur soixante quatre mètres cinquante

- de l'OUEST le Foyer des Jeunes Travailleurs (S.B.U.C.) sur cent dix mètres quatre vingt dix

- et du NORD à sur soixante quatre mètres cinquante.

Observation faite que la parcelle de terrain sus désignée formait le lot TRENTE SEPT de l'état de division établi par la SBUC suivant acte reçu par Me YAIGRE notaire à BORDEAUX le treize décembre mil neuf cent soixante deux publié au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX le trois janvier mil neuf cent soixante trois, volume 2797 n° 4 modifié par actes reçus par Maître CHAMBARIERE l'un des notaires/soussignés,

- le vingt trois octobre mil neuf cent soixante trois publié au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre vol. 2950 n°10.

- le dix huit décembre mil neuf cent soixante trois publié au même bureau le deux janvier mil neuf cent soixante quatre vol. 2896 n° 37.
- le dix neuf décembre mil neuf cent soixante trois, publié au même bureau le deux janvier mil neuf cent soixante quatre vol. 2896 n° 38.
- le premier février mil neuf cent soixante cinq publié au même bureau le dix neuf mai mil neuf cent soixante cinq vol. 3065 n°33.
- le vingt deux décembre mil neuf cent soixante cinq publié au même bureau le treize janvier mil neuf cent soixante six vol. 3153 n°2.
- le dix huit février mil neuf cent soixante six, publié au même bureau le dix sept mars mil neuf cent soixante six vol. 3182 n°8.
- le vingt sept février mil neuf cent soixante sept publié au même bureau le dix mars mil neuf cent soixante sept vol. 3329 n° 8.

PLANS

Sont demeurés ci-joint et annexés après mention :

- 1 - le plan de masse
- 2 - le plan du rez de chaussée
- 3 - les plans des celliers
 - Escalier 1 80 cours de Luze
 - Escalier 2 78 cours de Luze ✓
 - Escalier 3 76 cours de Luze
 - Escalier 4 74 cours de Luze
- 4 - le plan du premier étage,
- 5 - le plan de l'étage courant
- 6 - le plan de répartition
- 7 - le plan coupe du bâtiment X
- 8 - le plan de détail des cellules
- 9 - le plan de la façade Nord Est
- 10- le plan de la façade Sud-Ouest

ETAT II - DESCRIPTIF DE DIVISION

Article trois : L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en cent soixante quatorze lots de la manière suivante :

ETAT DE DIVISION

Escalier 1 : 80 cours de Luze

Premier étage :

Lot un : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée salle de séjour, trois chambres cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / millionnièmes de la propriété du sol

Lot deux : un appartement à droite en arrivant

sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes
de la propriété du sol.

Au deuxième étage ;

Lot trois : un appartement à gauche en arrivant
sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /
millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre : un appartement à droite en arrivant
sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains,

Et les dix mille sept cent six / millionièmes
de la propriété du sol ;

Au troisième étage :

Lot cinq : un appartement à gauche en arrivant
sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /
millionièmes de la propriété du sol ;

Lot six : un appartement à droite en arrivant
sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains,

Et les dix mille sept cent six / millionièmes
de la propriété du sol ;

Au quatrième étage :

Lot sept : un appartement à gauche en arrivant
sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /
millionièmes de la propriété du sol ;

Lot huit : un appartement à droite en arrivant
sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes de
la propriété du sol ;

Au cinquième étage :

Lot neuf : un appartement à gauche en arrivant
sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /
millionièmes de la propriété du sol ;

Lot dix : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six/millionièmes de la propriété du sol ;

Au sixième étage :

Lot onze : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot douze : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes de la propriété du sol ;

Au septième étage :

Lot treize : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatorze : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes de la propriété du sol ;

Au huitième étage :

Lot quinze :

un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / millionièmes de la propriété du sol :

Lot seize :

un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes de la propriété du sol ;

Au neuvième étage

Lot dix sept :

un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /
millionièmes de la propriété du sol ;

Lot dix huit : un appartement à droite en arrivant
sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes
de la propriété du sol ;

Au dixième étage :

Lot dix neuf : un appartement à gauche
en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour,
trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / mil-
lionnières de la propriété du sol ;

Lot vingt : un appartement à droite en arrivant
sur le palier comprenant : entrée, salle de séjour, trois
chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes
de la propriété du sol ;

Au onzième étage :

Lot vingt et un : un appartement à gauche en arri-
vant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour,
trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze / mil-
lionnières de la propriété du sol ;

Lot vingt deux : un appartement à droite en arri-
vant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour,
trois chambres, cuisine, salle de bains ;

Et les dix mille sept cent six / millionièmes de
la propriété du sol ;

Au douzième étage :

Lot vingt trois : un cellier portant le numéro un
du plan

Et les mille quatre vingt seize / millionièmes
de la propriété du sol ;

Lot vingt quatre : un cellier portant le numéro
deux du plan

Et les quatre cent soixante quatre / millionièmes
de la propriété du sol ;

Lot vingt cinq : un cellier portant le numéro
trois du plan

Et les cinq cent vingt quatre / millionièmes de
la propriété du sol ;

Lot vingt six : un cellier portant le numéro
quatre du plan,

Et les quatre cent soixante quatorze / millioniè-
mes de la propriété du sol ;

huit./.

Lot vingt sept : un cellier portant le numéro cinq du plan

Et les huit cent un / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot vingt huit : un cellier portant le numéro six du plan

Et les quatre cent soixante quatorze / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot vingt neuf : un cellier portant le numéro sept du plan,

Et les cinq cent vingt quatre / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente : un cellier portant le numéro huit du plan,

Et les cinq cent trente cinq / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente et un : un cellier portant le numéro neuf du plan,

Et les huit cent un / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente deux : un cellier portant le numéro dix du plan

Et les quatre cent quatre vingt huit / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente trois : un cellier portant le numéro onze du plan ;

Et les quatre cent quatre vingt huit / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente quatre : un cellier portant le numéro douze du plan

Et les six cent vingt trois / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente cinq : un cellier portant le numéro treize du plan,

Et les quatre cent quatre vingt huit / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente six : Un cellier portant le numéro quatorze du plan,

Et les cinq cent quarante quatre / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente sept : un cellier portant le numéro quinze du plan,

Et les quatre cent quatre vingt / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente huit : un cellier portant le numéro seize du plan,

Et les cinq cent quarante quatre / millionièmes de la propriété du sol ;

Lot trente neuf : un cellier portant le numéro dix sept du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante : un cellier portant le numéro dix huit du plan,
Et les quatre cent soixante dix huit /millionièmes de la propriété du sol,

Lot quarante et un : un cellier portant le numéro dix neuf du plan,
Et les six cent trente trois /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante deux : un cellier portant le numéro vingt du plan,
Et les trois cent quatre vingt un /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante trois : un cellier portant le numéro vingt et un du plan,
Et les six cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante quatre : un cellier portant le numéro vingt deux du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Escalier deux : 78 cours de Luze. >

Premier étage

Lot quarante cinq : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante six : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Deuxième étage :

Lot quarante sept : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quarante huit : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Troisième étage :

Lot quarante neuf ; un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cinquante : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un / millionièmes de la propriété du sol ;

Quatrième étage :

Lot cinquante et un : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cinquante deux : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Cinquième étage :

Lot cinquante trois : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cinquante quatre : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Sixième étage :

Lot cinquante cinq : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cinquante six : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Septième étage :

Lot cinquante sept : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cinquante huit : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Huitième étage :

Lot cinquante neuf : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Neuvième étage :

Lot soixante et un : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante deux : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Dixième étage :

Lot soixante trois : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante quatre : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante quinze : un cellier portant le numéro trente et un du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante seize : un cellier portant le numéro trente deux du plan,
Et les six cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante dix sept : un cellier portant le numéro trente trois du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante dix huit : un cellier portant le numéro trente quatre du plan,
Et les quatre cent soixante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot soixante dix neuf : un cellier portant le numéro trente cinq du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt : un cellier portant le numéro trente six du plan,
Et les quatre cent soixante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt un : un cellier portant le numéro trente sept du plan,
Et les cinq cent trente sept /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt deux : un cellier portant le numéro trente huit du plan,
Et les trois cent cinquante huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt trois : un cellier portant le numéro trente neuf du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt quatre : un cellier portant le numéro quarante du plan,
Et les trois cent cinquante trois /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt cinq : un cellier portant le numéro quarante et un du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt six : un cellier portant le numéro quarante deux du plan,

Et les trois cent quarante huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt sept : un cellier portant le numéro quarante trois du plan,

Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt huit : un cellier portant le numéro quarante quatre du plan,

Et les cinq cent soixante neuf /millionièmes de la propriété du sol ;

ESCALIER TROIS : 76 cours de Luze.

Au premier étage :

Lot quatre vingt neuf : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt dix ; un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Au deuxième étage :

Lot quatre vingt onze : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt douze : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Au troisième étage :

Lot quatre vingt treize : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt quatorze : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt et un/millionièmes de la propriété du sol ;

Au quatrième étage :

Lot quatre vingt quinze : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt seize : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millièmes de la propriété du sol ;

Au cinquième étage :

Lot quatre vingt dix sept : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millièmes de la propriété du sol ;

Lot quatre vingt dix huit : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millièmes de la propriété du sol ;

Au sixième étage :

Lot quatre vingt dix neuf : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millièmes de la propriété du sol ;

Lot cent : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millièmes de la propriété du sol ;

Au septième étage :

Lot cent un : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millièmes de la propriété du sol ;

Lot cent deux : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millièmes de la propriété du sol ;

Au huitième étage :

Lot cent trois : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionnièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quatre : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millionnièmes de la propriété du sol ;

Au neuvième étage :

Lot cent cinq : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionnièmes de la propriété du sol ;

Lot cent six : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millionnièmes de la propriété du sol ;

Au dixième étage :

Lot cent sept : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionnièmes de la propriété du sol ;

Lot cent huit : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millionnièmes de la propriété du sol ;

Au onzième étage :

Lot cent neuf : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les onze mille cent quatre vingt quinze/millionnièmes de la propriété du sol ;

Lot cent dix : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;
Et les dix mille sept cent vingt et un/millionnièmes de la propriété du sol ;

Au douzième étage :

Lot cent onze : un cellier portant le numéro quarante cinq du plan,
Et les huit cent un /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent douze : un cellier portant le numéro quarante six du plan,
Et les cinq cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent treize : un cellier portant le numéro quarante sept du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quatorze : un cellier portant le numéro quarante huit du plan,
Et les quatre cent soixante /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quinze : un cellier portant le numéro quarante neuf du plan,
Et les huit cent /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent seize : un cellier portant le numéro cinquante du plan,
Et les six cent quarante /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent dix sept : un cellier portant le numéro cinquante et un du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent dix huit : un cellier portant le numéro cinquante deux du plan,
Et les cinq cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent dix neuf : un cellier portant le numéro cinquante trois du plan,
Et les huit cent /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt : un cellier portant le numéro cinquante quatre du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt et un : un cellier portant le numéro cinquante cinq du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

quatre.
(renvoi
double)./.

Lot cent vingt deux : un cellier portant le numéro cinquante six du plan,
Et les ^{six} cent dixsept. /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt trois : un cellier portant le numéro cinquante sept du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt quatre : un cellier portant le numéro cinquante huit du plan,
Et les quatre cent soixante quatre. /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt cinq : un cellier portant le numéro cinquante neuf du plan,
Et les quatre cent quatre- /millionièmes de la propriété du sol ;

/

vingt huit./.

Lot cent vingt six : un cellier portant le numéro soixante du plan,
Et les quatre cent soixante dix huit/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt sept : un cellier portant le numéro soixante et un du plan,
Et les quatre cent quatre //millionièmes de la propriété du sol ;

/

vingt huit./.

Lot cent vingt huit : un cellier portant le numéro soixante deux du plan,
Et les trois cent quatre vingt un /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent vingt neuf : un cellier portant le numéro soixante trois du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent trente : un cellier portant le numéro soixante quatre du plan,
Et les six cent vingt sept. /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent trente et un : un cellier portant le numéro soixante cinq du plan,
Et les huit cent un. /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent trente deux : un cellier portant le numéro soixante six du plan,
Et les six cent quarante quatre/millionièmes de la propriété du sol ;

BSCALIER QUATRE : 74 cours de Luze.

Au premier Etage :

Lot cent/trente trois : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille trois cent quatre vingt treize/millionièmes de la propriété du sol ;

Au deuxième étage :

Lot cent trente quatre : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent trente cinq : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au troisième étage ;

Lot cent trente six : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent trente sept : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au quatrième étage :

Lot cent trente huit : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent/trente neuf : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au cinquième étage :

Lot cent quarante : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quarante et un : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au sixième étage :

Lot cent quarante deux : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quarante trois : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt / millionièmes de la propriété du sol ;

Au septième étage :

Lot cent quarante quatre : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quarante cinq : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au huitième étage :

Lot cent quarante six : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quarante sept : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au neuvième étage :

Lot cent quarante huit : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent quarante neuf : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au dixième étage :

Lot cent cinquante : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante et un : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au onzième étage ;

Lot cent cinquante deux : un appartement à gauche en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les onze mille cent quatre vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante trois : un appartement à droite en arrivant sur le palier comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc ;

Et les dix mille sept cent vingt/millionièmes de la propriété du sol ;

Au douzième étage :

Lot cent cinquante quatre : un cellier portant le numéro soixante huit du plan,

Et les quatre cent soixante deux/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante cinq : un cellier portant le numéro soixante neuf du plan,

Et les cinq cent vingt quatre/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante six : un cellier portant le numéro soixante dix du plan,

Et les six cent quatorze/millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante sept : un cellier portant le numéro soixante et onze du plan,

Et les huit cent /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante huit : un cellier portant le numéro soixante douze du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent cinquante neuf ; un cellier portant le numéro soixante treize du plan,
Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante : un cellier portant le numéro soixante quatorze du plan,
Et les cinq cent trente quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante et un : un cellier portant le numéro soixante quinze du plan,
Et les neuf cent trente six /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante deux : un cellier portant le numéro soixante seize du plan,
Et les six cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante trois : un cellier portant le numéro soixante dix sept du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante quatre : un cellier portant le numéro soixante dix huit du plan,
Et les cinq cent quarante deux /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante cinq : un cellier portant le numéro soixante dix neuf du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante six : un cellier portant le numéro quatre vingt du plan,
Et les cinq cent quarante deux /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante sept : un cellier portant le numéro quatre vingt un du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante huit : un cellier portant le numéro quatre vingt deux du plan,
Et les trois cent soixante dix huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante neuf : un cellier portant le numéro quatre vingt trois du plan,
Et les quatre cent quatre vingt huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante dix : un cellier portant le numéro quatre vingt quatre du plan, Et les quatre cent soixante dix huit /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante et onze : un cellier portant le numéro quatre vingt cinq du plan, Et les cinq cent vingt quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante douze : un cellier portant le numéro quatre vingt six du plan, Et les quatre cent soixante quatorze /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante treize : un cellier portant le numéro quatre vingt sept du plan, Et les huit cent /millionièmes de la propriété du sol ;

Lot cent soixante quatorze : un cellier portant le numéro quatre vingt huit du plan, Et les six cent quarante quatre /millionièmes de la propriété du sol ;

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article soixante et onze du décret n° 35-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret n° 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf.

numéro des lots	Bâtiment unique	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part propriété de sol (en millionièmes)
1	-	UN	Premier	appartement 4 pièces Gauche	11.195 446463
2	-	-	-	" " Droite	10.706 44440
3	-	-	Deuxième	" " G	11.195
4	-	-	-	" " D	10.706
5	-	-	Troisième	" " G	11.195
6	-	-	-	" " D	10.706
7	-	-	Quatrième	" " G	11.195
8	-	-	-	" " D	10.706
9	-	-	Cinquième	" " G	11.195
10	-	-	-	" " D	10.706
11	-	-	Sixième	" " G	11.195

101	Septième	"	"	G	11.195
102	"	"	"	D	10.721
103	Huitième	"	"	G	11.195
104	"	"	"	D	10.721
105	Neuvième	"	"	G	11.195
106	"	"	"	D	10.721
107	Dixième	"	"	G	11.195
108	"	"	"	D	10.721
109	Onzième	"	"	G	11.195
110	"	"	"	D	10.721
111	Douzième	Cellier n°45			801
112	"	"	"	46	544
113	"	"	"	47	524
114	"	"	"	48	464
115	"	"	"	49	800
116	"	"	"	50	644
117	"	"	"	51	524
118	"	"	"	52	544
119	"	"	"	53	800
120	"	"	"	54	524
121	"	"	"	55	524
122	"	"	"	56	617
123	"	"	"	57	488
124	"	"	"	58	464
125	"	"	"	59	488
126	"	"	"	60	478
127	"	"	"	61	488
128	"	"	"	62	381
129	"	"	"	63	488
130	"	"	"	64	627
131	"	"	"	65	801
132	"	"	"	66	644
133	QUATRE Premier appartement	4 pièces			
		"	"	D	10.393
134	Deuxième	"	"	G	11.180
135	"	"	"	D	10.720
136	Troisième	"	"	G	11.180
137	"	"	"	D	10.720
138	quatrième	"	"	G	11.180
139	"	"	"	D	10.720
140	cinquième	"	"	G	11.180
141	"	"	"	D	10.720
142	sixième	"	"	G	11.180
143	"	"	"	D	10.720
144	septième	"	"	G	11.180
145	"	"	"	D	10.720

146						
147	-	-	-	-	-	-
148	-	-	-	-	-	-
149	-	-	-	-	-	-
150	-	-	-	-	-	-
151	-	-	-	-	-	-
152	-	-	-	-	-	-
153	-	-	-	-	-	-
154	-	-	-	-	-	-
155	-	-	-	-	-	-
156	-	-	-	-	-	-
157	-	-	-	-	-	-
158	-	-	-	-	-	-
159	-	-	-	-	-	-
160	-	-	-	-	-	-
161	-	-	-	-	-	-
162	-	-	-	-	-	-
163	-	-	-	-	-	-
164	-	-	-	-	-	-
165	-	-	-	-	-	-
166	-	-	-	-	-	-
167	-	-	-	-	-	-
168	-	-	-	-	-	-
169	-	-	-	-	-	-
170	-	-	-	-	-	-
171	-	-	-	-	-	-
172	-	-	-	-	-	-
173	-	-	-	-	-	-
174	-	-	-	-	-	-
		- huitième	"	"	G	11.180
		- neuvième	"	"	D	10.720
		- dixième	"	"	G	11.180
		- onzième	"	"	D	10.720
		- douzième	"	"	G	11.180
					D	10.720
			cellier n°	68		462
				69		524
				70		614
				71		800
				72		524
				73		524
				74		524
				75		936
				76		644
				77		488
				78		542
				79		488
				80		542
				81		488
				82		378
				83		488
				84		478
				85		524
				86		474
				87		800
				88		644
						1.000.000

429523
524

III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
 A - PARTIES COMMUNES :

Article quatre : les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des propriétaires.
 Elles comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances, d'un local et notamment :

en ce compris
l'emplacement
des parkings.//.

La totalité du sol des bâtiments-----et de la zone se trouvant autour-----~~de l'immeuble.//~~ les fondations ; les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements ; les coffres, gaines et têtes de cheminée les tuyaux de ventilation des water-closets ; les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barr d'appui des balcons, balconnets et terrasses les abats-jour jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires, -----

//
d'enfants.//.

Les poutres et solives des planchers et le hourdi et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voûtes La toiture et la charpente à l'exception des parties vitrées ; châssis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers ;

Les vestibules d'entrée, les escaliers leur cage et les paliers, les garages à bicyclettes vélocycleurs et vélocycleuses
-// Les ascenseurs ----- leurs cages, ensemble tout ce qui peut les garnir ;

L'escalier, la descente, les couloirs et les dégagements des celliers ; la cabine ----- de chaudière servant à la distribution d'eau chaude, ----- les locaux affectés au mécanisme de l'ascenseur ;

L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout ; Les locaux de la conciergerie et ses dépendances ; Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées ;

Les tuyaux du tout-à-légout les drains et les branchements d'égout Les antennes collectives de télévision et diffusion. Les conduites, prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, et de distribution d'eau chaude et froide (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ou d'un groupe de copropriétaires

Les vides ---ordures dans lesquelles les personnes habitant la maison devront déposer les ordures ménagères en conformant aux règlements----- pour leur enlèvement ;

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, -----, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant) etc.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B - PARTIES PRIVATIVES -

Article cinq : les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire; Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement ;

Les sols, parquets ou carrelages avec, éventuellement les lambourdages, mais non les solivages, qui sont choses communes ;

Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne ;

Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs.....

Les menuiseries intérieures y compris les portes palières ;

Les menuiseries extérieures y compris
....., les rideaux roulants ;

Les barres d'appui, les garde-corps
des balcons,
les abats-jour jalousies,.....

Les appareils sanitaires, tablettes, la robinetterie, les lavabos éviers, water-closets etc...

Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont propriété des compagnies concessionnaires) ;

L'installation électrique de chaque appartement depuis le socle ;

Les sonneries et installations téléphoniques ,
Les installations de chauffage
.....les conduits, les canalisations les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ;

Les vitrages,

Les châssis à tabatière ;

La peinture des choses privées ;

Les papiers, tentures et décors ;

Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE III
DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES
ET OCCUPANTS

A - Parties privées :

Article dix :

--//-----
formant les lots
numéros un et
quarante cinq ./.

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

--//-----
Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel ./.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux leurs celliers. Mais il est interdit de céder les celliers à des personnes qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble. Les celliers ne pourront être transférés en chambre pour être loués indépendamment de l'appartement dont ils dépendent.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de la maison, 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 accidents et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

L'augmentation et la modification des branchements particuliers d'eau, de gaz et d'électricité ne devront pas être exécutées sans l'accord préalable du Syndic.

Occupations : Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois, toléré dans les appartements -/- qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurance arbitres de commerce, syndicats de faillite et autres bureaux, de genre mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs. Dans ce cas, une simple plaque de bronze ne dépassant pas zéro mètre trente sur zéro mètre vingt indiquant la profession exercée pourra être placée près de la porte d'entrée sur le cours les panneaux des officiers publics ou ministériels devront être placés au-dessus de cette porte.--//--

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs ni lézarder les plafonds.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

Chauffage - Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations, incommoder les voisins.

Bruits - Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait; celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal aucun travail avec ou sans machines 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 ou autrement et ils devront se conformer; pour tout ce qui n'est pas prévu; aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes de l'immeuble; sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers avec, au besoin; dispositif antiparasite de T.S.F.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient; alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements; troublant la tranquillité des habitants sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires; conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

Musique T.S.F. télévision - Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.

L'installation de la T.S.F. ou de la télévision n'est pas interdite, mais les antennes extérieures individuelles ne sont pas autorisées.

ANIMAUX : Les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres, sont interdits, les petits oiseaux en cage, les chats sont tolérés, ainsi que les chiens de petite taille.

mais tenus en laisse, et ils ne pourront entrer dans l'ascenseur ou passer par l'escalier ----- que s'ils sont dans des paniers ou portés à bras ; tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères à l'immeuble les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Utilisation des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, ----- ni dans les couloirs. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police, Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté ----- à l'extérieur ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

Enseigne - Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble est strictement interdite.

Harmonie - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ----- les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres même la peinture et de façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il va être dit plus loin, sous l'article dix neuf.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des appartements qu'ils concerneront.

Tapis - Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle indiqué par le syndic.

Ramonage - Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais les conduits d'évacuation des gaz ----- dépendant des lieux qu'ils occupent, chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an, par le fumiste désigné par le syndic.

Réparations - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient

---/-----
Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues article 19 chapitre VI. En cas de dégâts causés par ces travaux le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au Syndic au plus tard dans les huit jours suivant la fin des travaux.

nécessaires aux parties communes et si besoin est livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller conduire ou faire des réparations.

Mutation de propriété - Par application de l'article quatre du décret n°67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept tout acte conventionnel réalisant en constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou testataire du droit a eu préalablement connaissance, si elle ont été publiés dans les conditions prévues par l'article treize de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat 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 demande d'avis de réception; 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.

En cas de mutation par décès; les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès; justifier

au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation d'indivision, le syndic devra 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 nouvel ayant droit la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Obligation du syndic - Dans le cadre du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes ;

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant ;

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

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tous moments, notamment, lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Locations - Meublés : Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils respectent en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager soit dans le bail, soit par lettre séparée, à le respecter sans aucune réserve, et ce sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du syndic.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.

---/-----
Etant toute-
fois précisé
que chaque pro-
priétaire d'un
appartement aura
la jouissance
d'un parking
suivant le ta-
bleau ci-
annexé./.

LA transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées à la condition d'être exceptionnelles et temporaires.

La location en meublé d'une chambre par appartement au profit d'une personne seule est également tolérée. Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé, par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à couvrir auprès des services administratifs et financiers intéressés le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si un local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire prévenir par lettre recommandée le syndic de la location en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article dix neuf de la loi n° 65- 557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

---//-----
n'y utiliser
un autre par-
king que ce
lui dont l'usage
lui a été affectée
aux termes
dudit tableau./.

B - PARTIES COMMUNES

Article sept : Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires --/--

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, cages d'escaliers, et autres parties communes ni y laisser séjourner quoi que ce soit --//--

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteau.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes. Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis

Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier, le lavage des voitures est interdit même sur les parkings.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la min.terie, ou de quelque service commun que ce soit et -----

quelle qu'en soit la cause les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Les livraisons de ~~matières salées et encombrantes~~ ^{sauf à en référer au Syndicat} devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

Article huit : Les charges communes aux divers copropriétaires, désignées et définies ci-après en application de l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, comprendront :

1° les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires

2° les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues; à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des ----- appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées aux canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant, et affectés à son usage exclusif et particulier) ou à celui de certains propriétaires aux tuyaux de tout-à-l'égout à ceux d'écoulement des eaux pluviales à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ----- ou local en dépendant) aux parties ----- aux ascenseurs, à la loge du concierge et ses dépendances et d'une manière générale à tous locaux destinés aux services communs ;

3° les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux vide-ordures ----- lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées ;

4° les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres des persiennes ou stores, garde-corps balustrades appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien qu'

extérieures telles que trottoirs, chaussées, parking./.

ces choses soient propriété privée ;

5° le salaire du concierge, son éclairage et son gaz ; ainsi que toutes les charges sociales y afférentes ;

6° la rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble ;

7° les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

8° les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée du vestibule de l'escalier et de la cour ;

9° les frais du tout-à-l'égout ;

10° les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

11° les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz et électriques et compteurs d'eau froide ;

12° les frais de chauffage -----

et d'eau chaude./.

13° les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble contre les accidents et autres risques ;

La consommation générale d'eau froide et d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparation, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes.

Répartition des charges communes, modifications :

Article neuf : Conformément à l'article dix de la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq complété par l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article cinq de ladite loi et des dispositions conventionnelles, mais s'imposant à tous les copropriétaires contenues dans le présent règlement, et notamment l'article trois.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble telle qu'elle figure dans l'état descriptif de division ci-dessus que l'appartement soit occupé ou non

Les charges communes relatives à chaque cage d'escalier seront réparties entre les copropriétaires des lots desservis par chaque cage d'escalier au prorata de la fraction appartenant à chacun dans les choses communes tell

qu'elle figure au même état descriptif.

En ce qui concerne la cage d'escalier quatre, la répartition se fera en ajoutant au total des quote-parts des copropriétaires de cette cage d'escalier

le nombre neuf mille quatorze en ce qui concerne la loge de concierge.

et le nombre huit cent un en ce qui concerne le cellier du concierge ;

La quote-part a la charge de la loge du concierge et du cellier du concierge seront compris dans les charges communes.

Les charges qui seraient communes à certains propriétaires seulement notamment les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits de W.C. seront répartis entre les propriétaires intéressés proportionnellement aux droits de ces propriétaires dans les parties communes.

Néanmoins, la participation des propriétaires sera susceptible de subir des modifications dans les cas prévus par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et notamment, ses articles onze, douze, vingt cinq et trente.

Règlement - Provision - Garantie

Article quatorze : Les propriétaires verseront au syndic, dès sa désignation et sur demande formulée par simple lettre missive savoir :

1° une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté, à l'exclusion des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

2° au début de chaque exercice, une provision qui sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré ;

3° En cours d'exercice, soit en une fois ou plusieurs une somme correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget provisionnel pour l'exercice considéré ;

4° des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

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

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au propriétaire défaillant et sont exigibles en application de l'article trente cinq du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité.

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque propriétaire seront qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article dix neuf de la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat ; en conséquence, le syndicat pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat lequel pourra en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des propriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE V

SERVICE DE L'IMMEUBLE CONCIERGE

Article quinze : Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge choisi par le syndic dont il est parlé ci-après.

Le concierge de l'immeuble sera engagé et payé selon les règles prévues par la législation en vigueur.

Il sera logé gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages, et sera éclairé et chauffé.

Il ne pourra sous-louer ni sa loge, ni aucune partie du local mis à sa disposition. Il lui est interdit d'exercer tous métiers faisant du bruit, attirant du public ou pouvant incommoder par l'odeur. En ce qui concerne les animaux, il sera soumis aux prescriptions concernant l'usage des parties privées (chapitre III paragraphe A ci-dessus). Il devra assurer le service déterminé lors de son engagement.

Il devra entretenir la loge en parfait état de propreté.

Il devra aviser le syndic sans aucun retard de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devra être congédié si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite au chapitre VI mais après préavis d'usage

CHAPITRE VI

Syndicat des copropriétaires

ASSEMBLEES GENERALES I - SYNDICAT

article seize : La collectivité des propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat de copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de la Résidence Condorcet".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents, il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à Bordeaux dans l'immeuble loge du concierge escalier IV.

II -- ASSEMBLEES GENERALES

Convocations

Article dix sept :

La première assemblée générale des copropriétaires ayant pour objet de procéder à la nomination du Syndic - aura lieu au début de l'exercice 1969 et au plus tard le 31 Janvier 1969 .

En raison des particularités exceptionnelles de l'opération et notamment en raison du fait que la Société vendéenne se trouve être, en même temps, fournisseur et prestataire de Services de la copropriété, la dite Société a été amenée par la force des choses à exercer partiellement et momentanément des fonctions d'administrateur provisoire.

Pour mettre fin à cet état de choses et régulariser la situation, la S.B.U.C. convoquera les copropriétaires en Assemblée Générale dans les délais ci-dessus mentionnés.

Dans cette première réunion, l'Assemblée devra procéder à la nomination du Syndic

Lors d'une réunion suivante, elle fixera le chiffre de la rémunération du Syndic, et, arrêtera : le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article sept du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Cette assemblée sera convoquée dans le courant du premier semestre.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Ces copropriétaires sont tenus de se conformer à l'article huit du décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept . Ils font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription

à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Conformément à cet article cinquante, le Président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habilité un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée, l'assignation est délivrée au syndic.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise en demeure et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement ainsi qu'il est dit à l'article soixante trois du décret sus visé.

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

Conformément à l'article onze du décret précité, du dix sept mars mil neuf cent soixante sept sont notifiés au plus tard en même temps quel'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 de documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux articles vingt neuf et trente du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

4° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles dix huit (alinéa deux, 25 a et b, 30 (alinéas premier et deuxième) trente cinq et trente sept (alinéas trois et quatre) et trente neuf de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser s'il y a lieu le syndic à introduire une demande en justice.

9° Modification de l'ordre du jour

Dans les six jours de la convocation tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

Sauf urgence la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues ci-dessus.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Mutations - Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Application de l'article vingt trois de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq -

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés et conformément à l'article vingt trois de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'article douze du décret susvisé du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés ci-dessus visés.

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

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

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

Convocation - délai - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues comme il est dit ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application des dispositions de l'article vingt cinq in fine de la loi du dix

juillet mil neuf cent soixante cinq 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.

Tenue des assemblées -

Article dix huit : L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble soit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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 quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, nombre de quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée et établie en conformité de l'article quatorze du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

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.

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.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article treize du décret précité :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes sous réserve de l'application de l'article vingt deux alinéa deux de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, relative à la réduction des voix des propriétaires majoritaires.

Toutefois lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au chapitre IV du présent règlement seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Majorités -

Article dix neuf : 1° les décisions de l'assemblée générale sont sous réserve, des dispositions de l'article vingt deux précité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée ;

2° Toutefois 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 au n° 1 ci-dessus ;

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

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

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

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article dix de la loi du

dix juillet mil neuf cent soixante cinq rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou plusieurs parties privatives ;

g) la souscription de toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues au n° 1° ci-dessus ;

3° Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant ;

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au n° deux ci-dessus ;

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 au n° deux ci-dessus. L'assemblée 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.

4° les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions sont notifiées aux défaillants ou opposants conformément aux dispositions de l'article quarante deux alinéa deux de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article dix huit du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Une copie du procès-verbal de l'assemblée sera, en outre, adressée à tous les syndicalistes.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE SYNDIC

ATTRIBUTIONS

Article vingt - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les

copropriétaires ainsi qu'il est indiqué au chapitre VI. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Il est rééligible.

La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc.) seront également portés aux charges communes.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de grande instance.

Attributions générales du syndic -

Le syndic est chargé dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et des articles vingt huit et suivants du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité ;

- 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 syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et notamment, par l'article dix huit de cette loi, ainsi que par le décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Travaux - Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais

après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Liste des copropriétaires -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article six du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à trois du décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept ainsi que toutes conventions, pièces correspondances plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexés.

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

Comptabilité - Budget prévisionnel -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat, il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article quatorze ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte

du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois le syndic est autorisé à conserver une somme de deux mille francs pour le règlement des dépenses courantes. Une décision de l'assemblée générale peut le cas échéant, modifier ce chiffre.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'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 salarié ou de préposé.

Action en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée d'une procédure engagée conformément à l'article cinquante quatre du décret du trente mars mil huit cent huit et en cas d'urgence notamment d'une procédure engagée conformément aux articles huit cent six et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Substitution - délégation de pouvoirs -

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article dix neuf du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE VIII

CONSEIL SYNDICAL

Article vingt et un - Nomination :

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de

trois à cinq membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires les associés dans les cas prévus par l'article vingt trois (alinéa premier) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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 dix sept (alinéa quatre) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq concernant les syndicats coopératifs.

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 générale à la majorité prévue par l'article vingt cinq c de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ou à défaut dans les conditions prévues à l'article quarante huit du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans cette hypothèse, ils peuvent être désignés par le Président du tribunal de grande instance statuant par ordonnance sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Révocation -

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par l'article vingt six de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq 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 c'est-à-dire dans les formes fixées par l'article vingt cinq c de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Membres suppléants -

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

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical 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 du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Attributions -

Le conseil syndical donne son avis au syndicat 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 syndicat, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Délégations -

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article vingt cinq a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article vingt et un du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Pouvoirs -

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

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

Toutefois, les membres du conseil syndical auront droit au remboursement des frais qu'ils auraient exposés pour l'exécution de leur mission.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix (hommes de l'art, experts-comptables, conseils juridiques etc.).

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration et sont payés par le syndicat dans le cadre des dépenses générales.

CHAPITRE IX

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

Article vingt deux - L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2° la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et l'ascenseur (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparations, etc) - Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur ;

ainsi que par les personnes au service de la copropriété./.

3° la responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Article vingt trois - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux

décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt, au Crédit Foncier de France dont dans ce cas, la législation spéciale et les statuts 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.

CHAPITRE X

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Article vingt quatre : Les améliorations, additions de locaux privés ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles trente à trente sept, de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus ;

" article trente : L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article vingt six (c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble décider toute amélioration telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

" Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article trente six ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

" Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article vingt cinq b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le

tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée.

" Article trente et un - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article trente ci-dessus.

" Article trente deux - Sous réserve des dispositions de l'article trente quatre la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux à la charge des indemnités prévues à l'article trente six, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien, et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Article trente trois - La part du coût des travaux des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

" Toutefois les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

" les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

" article trente quatre - La décision prévue à l'article trente n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a dans le délai prévu à l'article quarante deux, alinéa deux saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire en égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

" article trente cinq - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

" La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article vingt six, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

" Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

" Article trente six - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité.

" Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article trente en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article trente cinq, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

" Article trente sept - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article trois autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

" Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de six ans court de ladite promulgation.

" avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article vingt cinq, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-partie à sa charge.

" Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits

visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires".

CHAPITRE XI

RECONSTRUCTION

Article vingt cinq - En cas de destruction totale ou partielle la reconstruction serait décidée et le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles trente huit à quarante et un de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

" article trente huit : 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 affecte moins de la moitié du bâtiment la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la 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.

" article trente neuf - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (article vingt quatre du présent règlement de copropriété) ;

" article quarante - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont sous réserve des droits des créanciers inscrits affectées par priorité à la reconstruction.

" article quarante et un - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article trente huit ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué".

CHAPITRE XII

CONTESTATIONS

Article vingt six - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq 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 loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, comme il est dit ci-dessus à l'article neuf 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 trente de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles six à dix sept, dix neuf à trente sept et quarante deux de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application seront réputées non écrites.

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.

(Si, en raison de la structure de l'immeuble, cela apparaissait nécessaire, on pourrait ajouter le chapitre supplémentaire ci-après relatif à la constitution de syndicats secondaires et à celle de copropriétés distinctes :

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constitution de syndicats secondaires

Article vingt sept -

Les copropriétaires dont les lots composent l'une ou plusieurs cages d'escalier faisant partie de l'ensemble immobilier pourront, réunis en assemblée générale décider aux conditions de majorité prévues par l'article vingt cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq la constitution entre eux d'un syndicat secondaire.

Conformément aux dispositions de l'article vingt sept de cette loi, ce syndicat aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ces cages d'escalier sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de

copropriété. Cet objet pourra être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndicat secondaire sera doté de la personnalité civile. Il fonctionnera dans les conditions prévues par la loi et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal s'il en existe un, conformément aux dispositions de l'article vingt quatre du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

CHAPITRE XIV

MODIFICATION AU REGLEMENT

Article vingt sept : (ou article vingt neuf) : L'assemblée générale peut conformément à l'article vingt cinq b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq précitée, modifier le présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

CHAPITRE XIV (ou CHAPITRE XV)

DISPOSITIONS FINALES

Publicité foncière -

Article vingt huit (ou article trente) : le présent règlement de copropriété et état descriptif de division, sera publié au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

MENTION

Article vingt neuf (ou article trente et un) : Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile.

Fait à BORDEAUX, le

