

ALIZEA

17/19 rue Saint Elme

33120 ARCACHON

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MAITRE D'OUVRAGE : SCCV ALIZEA – 147 Avenue de la Somme – 33700 MERIGNAC

ARCHITECTE : Monsieur Patrick RAFFY – 29 Cours de la Somme – 33800 BORDEAUX

NOTAIRE ASSOCIE : Maître DUCOURAU – 24 Cours de la République – BP N°30 – 33470 GUJAN MESTRAS

REGLEMENT DE COPROPRIETE : SARL A.U.I.G.E – Société de Géomètres Experts – 220 Cours Gambetta – 33400 TALENCE

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE - III - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

- CHAPITRE - VI - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII - DISPOSITIONS FINALES

- CHAPITRE - XIII - PLANS

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

CHAPITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.-

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :

**SARL A.U.I.G.E
Société de Géomètres Experts
220 Cours Gambetta
33400 TALENCE**

conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 (*modifiée par les lois n° 79.2 du 2 janvier 1979 / 85.1470 du 31 décembre 1985 / 94.624 du 21 juillet 1994 / 96.1107 du 18 décembre 1996 / 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000, la loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006, la loi N°2010-788 du 12/07/2010*) et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 (*modifié par les décrets n° 73.748 du 26 juillet 1973 / 86.768 du 9 juin 1986 / 92.755 du 31 juillet 1992 / 95.162 du 15 février 1995 / 97.532 du 23 mai 1997 / 2000.293 du 4 avril 2000 et 2004.479 du 27 mai 2004 – et N°2010-391 du 20 avril 2010*), portant règlement d'administration publique dans le but :

A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

B - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- 1.- De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 2.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 3.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE - II -

ARTICLE 2ème.- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage d'habitation en cours de construction sur une parcelle sise à ARCACHON 33120, 17/19 rue Saint Elme, cadastrée ladite commune Section AO N°349 pour une contenance de 22a 96ca ;

confrontant :

- du Nord : les parcelles cadastrées Section AO N°348 et 350
- de l'Est : les parcelles cadastrées Section AO N°350 et 49
- du Sud : les parcelles cadastrées Section AO N°46 – 296 et 347
- de l'Ouest : la parcelle cadastrée Section AP N°221

L'ensemble immobilier est dénommé :

"ALIZEA"

Il constitue le lot B du plan de division annexé à l'arrêté de permis de construire délivré le 02/07/2009 sous le numéro N°PC 33009 09K0030 (permis partiellement transféré à la SCCV ALIZEA suivant arrêté N°PC33009 09K0030-1 du 30/08/2010).

Cet ensemble immobilier a reçu le label national BBC – Effinergie (Bâtiment Basse Consommation).

ARTICLE 3ème.- DIVISION -

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété est divisé en **TRENTE TROIS LOTS** (19 logements et 14 parkings) numérotés en ordre continu de **1 à 33**.

La désignation de ces différents lots figure ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

Quote-part des parties communes

Pour cette répartition, la base de calcul prise en compte est la surface utile de chaque partie privative à laquelle sont appliqués des coefficients relatifs à sa nature, ses caractéristiques spécifiques et sa situation.

Les coefficients retenus sont les suivants :

- appartements 1
- loggias 0,45
- balcons 0,30
- terrasses 0,30
- garages 0,50
- celliers 0,25
- jardins privatifs : 0,10 jusqu'à 50 m², et 0,08 pour les surfaces supérieures à 50 m²
- parking extérieur 0,15

Répartition des charges

Il est défini 4 types de charges :

- charges générales,
- charges entrées / escaliers
- charges parkings
- charges circulation

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots sur laquelle est appliquée une pondération relative à la destination du lot considéré, complétée d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importante de ce lot sur les équipements concernés.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
1	A		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>TROIS CENT QUARANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 347 / 10 000</p>
2	A		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>QUATRE CENT QUATRE-VINGT TROIS DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 483 / 10 000</p>
3	A		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec une chaufferie, trois chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>SIX CENT TREIZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 613 / 10 000</p>
4	A		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, une chambre avec un placard, un balcon, un WC ; - combles : un espace bureau, une chambre avec un placard, une salle de bains, un WC. <p><i>CINQ CENT QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 504 / 10 000</p>
5	A		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, une chambre avec un placard, une loggia, un WC ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing, une salle de bains, un WC, une loggia. <p><i>CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 584 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
6	A		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec un placard, une chambre avec un placard, une loggia, un WC ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains. <p><i>QUATRE CENT VINGT ET UN DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 421 / 10 000</p>
7	A		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec une chaufferie, une loggia, un WC ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains. <p><i>TROIS CENT SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 362 / 10 000</p>
8	B		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec une chaufferie, trois chambres avec un placard, une salle de bains, un WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>SIX CENT SEIZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 616 / 10 000</p>
9	B		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine avec une chaufferie et un placard, une chambre avec un placard, une salle de bains avec WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>TROIS CENT CINQUANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 354 / 10 000</p>
10	B		RDC	<p>Appartement comprenant une entrée -séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, une chambre avec un placard, une salle de bains avec WC, une loggia ; Et le droit de jouissance exclusif d'un jardin privatif.</p> <p><i>TROIS CENT QUARANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 348 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
11	B		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec une chaufferie, une loggia, un WC ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains. <p><i>TROIS CENT SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 362 / 10 000</p>
12	B		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec un placard, une chambre avec un placard, un WC, une loggia ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains. <p><i>QUATRE CENT VINGT ET UN DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 421 / 10 000</p>
13	B		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec un placard et une chaufferie, une chambre avec un placard, un WC, une loggia ; - combles : un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing et une loggia, une salle de bains, un WC. <p><i>CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 584 / 10 000</p>
14	B		1er - combles	<p>Appartement duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 1er étage : une entrée-séjour-cuisine avec une chaufferie et un placard, une chambre avec un placard, un WC, un balcon ; - combles : un espace bureau, une chambre avec un placard, une salle de bains, un WC. <p><i>CINQ CENT QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 504 / 10 000</p>
15	C		Rdc - 1er	<p>Villa duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un cellier, un garage, une entrée-séjour-cuisine avec un placard, un WC ; - au 1er étage : un dégagement, une chambre avec un dressing, une chambre avec un placard, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains, un WC. <p>Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs.</p> <p><i>SIX CENT SOIXANTE SIX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 666 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
16	D		Rdc - 1er	<p>Villa duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un cellier, un garage, une entrée-séjour-cuisine avec un placard, un WC ; - au 1er étage : un dégagement, une chambre avec un dressing, une chambre avec un placard, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains, un WC. <p>Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs.</p> <p><i>SIX CENT CINQUANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 658 / 10 000</p>
17	D		Rdc - 1er	<p>Villa duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un cellier, un garage, une entrée-séjour-cuisine avec un placard, un WC ; - au 1er étage : un dégagement, une chambre avec un dressing, une chambre avec un placard, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains, un WC. <p>Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs.</p> <p><i>SIX CENT SOIXANTE DOUZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 672 / 10 000</p>
18	E		Rdc - 1er	<p>Villa duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un cellier, un garage, une entrée-séjour-cuisine avec un placard, un WC ; - au 1er étage : un dégagement, une chambre avec un dressing, une chambre avec un placard, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains, un WC. <p>Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs.</p> <p><i>SIX CENT SOIXANTE QUINZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 675 / 10 000</p>
19	E		Rdc - 1er	<p>Villa duplex comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un cellier, un garage, une entrée-séjour-cuisine avec un placard, un WC ; - au 1er étage : un dégagement, une chambre avec un dressing, une chambre avec un placard, une chambre avec un placard et un balcon, une salle de bains, un WC. <p>Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs.</p> <p><i>SIX CENT SOIXANTE DOUZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 672 / 10 000</p>
20			RDC	<p>Parking en plein air.</p> <p><i>ONZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
21			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
22			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
23			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
24			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
25			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
26			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
27			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
28			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
29			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
30			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
31			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
32			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000
33			RDC	Parking en plein air. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /	10 000

TOTAL TANTIEMES

10 000 / 10 000

ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n 55.1350 du 14 octobre 1955 (*modifié par le décret n° 59.90 du 4 janvier 1959*) pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
1	A	RDC	Appartement / jardin privatif	347
2	A	RDC	Appartement / jardin privatif	483
3	A	RDC	Appartement / jardin privatif	613
4	A	1er - combles	Appartement Duplex	504
5	A	1er - combles	Appartement Duplex	584
6	A	1er - combles	Appartement Duplex	421
7	A	1er - combles	Appartement Duplex	362
8	B	RDC	Appartement / jardin privatif	616
9	B	RDC	Appartement / jardin privatif	354
10	B	RDC	Appartement / jardin privatif	348
11	B	1er - combles	Appartement Duplex	362
12	B	1er - combles	Appartement Duplex	421
13	B	1er - combles	Appartement Duplex	584
14	B	1er - combles	Appartement Duplex	504
15	C	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	666
16	D	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	658
17	D	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	672
18	E	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	675
19	E	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	672
20		RDC	Parking extérieur	11
21		RDC	Parking extérieur	11
22		RDC	Parking extérieur	11
23		RDC	Parking extérieur	11
24		RDC	Parking extérieur	11

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
25		RDC	Parking extérieur	11
26		RDC	Parking extérieur	11
27		RDC	Parking extérieur	11
28		RDC	Parking extérieur	11
29		RDC	Parking extérieur	11
30		RDC	Parking extérieur	11
31		RDC	Parking extérieur	11
32		RDC	Parking extérieur	11
33		RDC	Parking extérieur	11

TOTAL TANTIEMES**10 000 / 10 000**

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5ème.-

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

- 1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous pour ce qui concerne les parties communes générales ou de plusieurs pour ce qui concerne les parties communes spéciales, dans les conditions du règlement de copropriété.
- 2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1- Parties communes générales

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier;
- les cheminements piétonniers et dégagements de l'ensemble immobilier ;
- la voie de circulation des véhicules ;
- les parkings réservés aux visiteurs de la résidence ;
- les espaces verts communs ;
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales ;
- les compteurs généraux d'eau, le compteur services généraux en électricité ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- les citernes de gaz – propane enterrées (emprise représentée au plan masse ci-joint).

Et en général, les éléments, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements, à l'exception de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autre convention.

2- Parties communes spéciales du bâtiment

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant de chaque bâtiment, mais qui servent à l'usage exclusif de tous les copropriétaires du bâtiment. Elles comprennent notamment :

- les fondations générales de la construction.
- l'ensemble du gros œuvre, les murs et éléments porteurs,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures et toiture du bâtiment, les terrasses accessibles ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- les combles et étanchéités ;
- les capteurs solaires assemblés en toitures des bâtiments pour la production d'eau chaude sanitaire, leur alimentation, et réseaux de distribution.
- les ornements, les décorations et éléments extérieurs des façades ;
- le génie civil du réseau câblé de télévision, les câbles de distribution, non compris les prises dans les locaux privatifs ;
- le système de ventilation mécanique contrôlé (VMC), ses équipements et réseaux de circulation.
- les conduites et canalisations intérieures à chaque bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- les installations et appareils de défense contre l'incendie
- les halls d'entrée et escaliers communs (bâtiments A et B)
- le local des vélos et le local ménage (bâtiment A)
- le local des poubelles (bâtiment B)

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, lui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol, y compris ceux des terrasses privatives ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros-œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes et volets roulants ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres (à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériau faisant partie du gros-œuvre) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;

- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les chaudières à gaz pour la production d'eau chaude sanitaire ;
- les ballons d'eau chaude solaire avec appoint électrique ;
- les compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide,
- les compteurs individuels d'électricité ;
- les compteurs individuels de gaz – propane ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc...)

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Bâtiment Basse Consommation (BBC) : règles d'usage -

L'ensemble immobilier objet des présentes constituant un « **Bâtiment Basse Consommation** » (BBC), l'objectif principal de cette réalisation est de ne pas dépasser une valeur de consommation fixée par le label BBC (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, climatisation, auxiliaires de ventilation et de chauffage).

La perméabilité à l'air du bâtiment, les débits de ventilation des installations, les dispositifs de régulation et de programmation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de gestion de l'air, sont calculés pour répondre aux normes strictes du label BBC.

Ainsi, l'ensemble des aménagements, équipements et matériaux de l'ensemble immobilier (parties communes et parties privatives) **ne devront subir aucune modification, même mineure, ni aucune dégradation.**

Les copropriétaires s'engagent par les présentes à se conformer aux règles strictes d'utilisation et de maintenance inhérentes aux bâtiments labélisés « Bâtiment Basse Consommation ».

ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Afin de préserver les performances énergétiques de l'ensemble immobilier ci-dessus exposées, toute division ou regroupement de lots réalisée au sein des bâtiments labellisés « BBC », devra être soumise au préalable à l'approbation de l'architecte du programme immobilier « **ALIZEA** » qui désignera les professionnels compétents pour réaliser ces aménagements.

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, sous réserve de préserver les performances énergétiques de l'immeuble.

En conséquence, la description des lots figurant au chapitre II, article 3, n'est fournie qu'à titre indicatif.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier, eu égard notamment au label BBC de l'immeuble.

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui du fait de ces réunions perdraient cette vocation, pourront être incorporées aux lots ainsi réunis, après approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

La réunion de plusieurs lots en un seul lot unique, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier 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'ensemble immobilier et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage d'habitation

Les lots qualifiés "appartement", aux termes de l'État Descriptif de Division qui précède sont administrativement à usage d'habitation.

Ils pourront, toutefois, être utilisés comme bureaux ou pour l'exercice de professions libérales, à charge pour le copropriétaire ou l'occupant :

- * de faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant, et de supporter toute charge éventuellement imposée par l'Administration,
- * de prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer l'isolation phonique de son local et des installations qui y seraient réalisées, afin de ne pas apporter de gêne particulière aux occupants des autres appartements.

Il est interdit d'y exercer des activités contraires aux bonnes mœurs, ainsi que des activités culturelles impliquant des réunions avec de nombreux participants.

Il est indiqué qu'en cas d'exercice d'une activité professionnelle dans un appartement, l'assemblée générale est fondée à majorer la participation de ce lot aux charges d'entrée et d'escaliers communs.

Tant que le promoteur restera propriétaire dans l'ensemble immobilier, il pourra utiliser un des locaux à titre de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

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

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

Eu égard au label BBC de l'ensemble immobilier, les copropriétaires ont l'interdiction de pratiquer des percages dans les murs, même mineurs. Le mobilier garnissant les appartements devra être d'un

volume raisonnable afin de ne pas affecter la circulation de l'air à l'intérieur des logements, ni obstruer les systèmes de ventilation et de chauffage.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement soit au concierge soit à une personne résidant dans la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Chauffage.- Climatisation :

L'installation d'appareils de chauffage complémentaires et de climatiseurs est strictement interdite dans les appartements.

Bruits.-

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier 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 machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier 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 ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeraient leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives dès leur usure, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux préalablement approuvés par l'Architecte de l'ensemble immobilier, lequel désignera les professionnels compétents pour réaliser la pose de ces revêtements dans les normes définies **par le label BBC.**

Musique - F.M. - Télévision.-

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la F.M. et de la télévision se fera par raccordement sur le réseau collectif de l'ensemble immobilier. Tout autre type de raccordement est strictement proscrit.

Animaux.-

Les animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards ne sont pas autorisés dans la résidence.

Les chiens et les chats seront exceptionnellement tolérés dans l'ensemble immobilier. Tous les dégâts et préjudices causés par eux, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes, ou troubler la tranquillité générale de l'ensemble immobilier ; ils devront être portés ou tenus en laisse. La propreté des parties communes devra être respectée.

Utilisation des fenêtres – terrasses et balcons.-

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses.

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 terrasses et balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

Il est interdit de mettre contre les garde-corps des canisses ou autres, afin de préserver l'esthétique de l'ensemble immobilier et de conserver le coefficient de facteur solaire et de transmission de lumière du jour, précisément calculé pour répondre aux normes des Bâtiments Basse Consommation.

Jardins privatifs -

D'une façon générale, l'entretien des jardins privatifs demeure à la charge des copropriétaires en ayant la jouissance exclusive, ils doivent assurer à leurs frais le minimum d'entretien nécessaire de façon à préserver le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Le Syndicat des copropriétaires pourra faire procéder à leur entretien en cas de défaillance du copropriétaire en ayant la jouissance. Les appels de charges seront effectués en conséquence.

Bien que ces jardins soient attribués en jouissance exclusive à certains lots d'habitation, leur sol demeure une partie commune générale. Les copropriétaires ont par conséquent l'interdiction d'y réaliser des revêtements de sol et d'y édifier toute construction de type abri de jardin, barbecue....

Les clôtures existantes seront conservées et dans le cadre de leur remplacement, il leur sera substitué une clôture identique.

Enseignes.-

Les copropriétaires ont l'interdiction de fixer des enseignes au moyen de perçages sur les murs de l'ensemble immobilier. Seules les enseignes ci-après seront autorisées :

- les plaques professionnelles ou enseignes liées aux activités exercées dans l'ensemble immobilier, celles-ci devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic,
- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, à la condition que les usages locaux soient respectés.
- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet ensemble immobilier, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme.

Harmonies -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant dans les conditions de majorités visées sous l'article 14 ci-après.

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Parkings

Les parkings sont réservés à l'usage des véhicules automobiles légers et utilitaires, sont donc exclus tous autres véhicules encombrants (véhicules nautiques, remorques ...).

Les lots de parking, peuvent être soit vendus à des copropriétaires d'un logement en tant qu'accessoire correspondant, soit vendus de façon individuelle à des propriétaires qui ne seraient pas nécessairement propriétaires d'un logement dans ladite résidence.

Réparations.-

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

Mutation de propriété.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou 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 le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), 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.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

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 mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier.

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-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Locations.- Meublés.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et notamment les règles d'usage et d'entretien des bâtiments labellisés « **Bâtiments Basse Consommation** ».

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le 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 19 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, 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 de ce privilège.

ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Les services concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux usées..., France Telecom, bénéficieront d'un droit d'accès aux parties communes de la copropriété pour effectuer toutes opérations de maintenance et de relevé nécessaires.

L'édification de l'ensemble immobilier est susceptible d'entraîner des désordres dans l'utilisation d'éléments d'équipements des propriétés riveraines ; c'est particulièrement le cas pour la radiodiffusion ou télévision hertzienne ou satellite. Dans ce cas, les propriétaires riverains concernés auront la possibilité, sous couvert de l'architecte de l'ensemble immobilier, de raccorder leurs installations aux équipements de l'ensemble immobilier ou d'installer sur l'ensemble immobilier leur propre équipement. En aucun cas, il ne pourra être demandé aux riverains concernés une participation financière aux charges communes.

Dans le cas de projets de création de nouveaux équipements liés aux énergies renouvelables, ceux-ci ne pourront être installés dans les parties communes, que sous forme collective.

A) POUVOIRS DONNES AU MAITRE DE L'OUVRAGE :

A titre de condition particulière, les copropriétaires conviennent et acceptent par les présentes :

- que bien que le dossier technique du programme « Alizéa » soit entièrement composé à ce jour, des modifications pourront intervenir concernant l'ensemble du projet immobilier en raison de contraintes techniques, esthétiques ou commerciales, ou ayant trait aux économies d'énergie (label BBC), et ce, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.
- que dès lors que ces modifications n'affecteront pas la constructibilité actuelle et la desserte de l'assiette de la copropriété, les copropriétaires autorisent par les présentes le Maître de l'ouvrage à opérer ces modifications à la charge et sous la seule responsabilité de ce dernier, à solliciter et mettre en œuvre s'il y a lieu, toute autorisation ou agrément administratif requis.

B) RAPPEL DE SERVITUDES

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître POUDENS notaire à BORDEAUX, le 22 Juin 2010, publié au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 1er Juillet 2010, volume 2010P numéro 9196, il a été constitué diverses servitudes ci-après littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société **FRANCE TELECOM**,

Commune : ARCAHON (33)

Désignation cadastrale : AO 348 pour 4a90ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : **AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale :

- AO 349 pour 22a96ca

- AO 350 pour 26a82ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : effet relatif indiqué aux termes des présentes,

Fonds servant : acquisition aux termes des présentes,

A titre de servitude réelle et perpétuelle,

Et pour permettre au fonds dominant d'accéder notamment à la Rue Saint Elme depuis la parcelle cadastrée AO 348, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour piétons et tous véhicules et engins nécessités par l'activité de France TELECOM, en tous temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants-droit et préposés, à tout personnel de France TELECOM, prestataires, sous-traitants et opérateurs tiers,

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurant en teinte jaune sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, y compris pendant la durée des travaux envisagée par la société AQUITANIS;

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Il pourra également utiliser ce droit de passage :

- pour alimenter la cuve à fuel enterrée dans la parcelle cadastrée AO 350, et dont il se réserve la propriété et l'usage exclusif, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, en accord avec la société AQUITANIS,

- pour accéder au pylône hertzien situé sur la parcelle cadastrée AO 350,

- pour accéder aux emplacements de stationnement se trouvant sur les parcelles cadastrées AO 349 et AO 350.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de la société AQUITANIS.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Chaque propriétaire, sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises à la voirie et ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait des utilisateurs ci-dessus énoncés.

Cette servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

Servitude à usage d'emplacement de stationnement

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société **FRANCE TELECOM**,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 348 pour 4a90ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant **AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 349 pour 22a96ca et AO N° 350 (26a 82ca)

Origines de propriété :

Fonds dominant : effet relatif indiqué aux termes des présentes,

Fonds servant : acquisition aux termes des présentes,

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs.

Un droit à usage d'emplacement de stationnement pour quatre véhicules, en tous temps et heures
Ces places de stationnement pourront également supporter à titre occasionnel des groupes électrogènes mobiles.

Ce droit de stationnement profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droit et préposés, à tout personnel de France TELECOM, prestataires, sous-traitants, et opérateurs tiers, pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée de couleur verte au plan de division parcellaire ci-annexé approuvé par les parties.

Ils ne pourront être ni obstrués ni fermés par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ces emplacements de stationnement en goudron, seront à la charge de la société AQUITANIS.

Le propriétaire du fonds DOMINANT entretiendra à ses frais exclusifs les emplacements de stationnement, de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule. Cette servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

Servitude de passage de canalisation pour tous réseaux et servitude non aedificandi

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société FRANCE TELECOM,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 348 pour 4a90ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 349 pour 22a96ca et AO 350 pour 26a82ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : effet relatif indiqué aux termes des présentes,

Fonds servant : acquisition aux termes des présentes,

Les réseaux suivants reliant la rue Saint Elme à la parcelle AO 348 conservée par France TELECOM passent sur la propriété vendue :

- conduite multiple communications figurant en teinte grise sur le plan ci-annexé après mention
- chambre de tirage et câble EDF 2*3 buses, figurant en rose hachuré sur le plan ci-annexé après mention
- conduites AEP (eau potable) figurant en ligne bleue sur le plan ci-annexé après mention l'une partant de la parcelle AO 348 et allant à la rue Saint Elme.
- conduite GAZ figurant en ligne verte sur le plan ci-annexé après mention

Il existe en outre une cuve à fuel figurant sur le plan ci-annexé,

La société AQUITANIS consent :

- à ce que l'implantation de ces installations demeurent à titre de servitude à leur emplacement actuel,
- consent à ce que France TELECOM raccorde ses réseaux à ceux pouvant être nouvellement réalisés par la société AQUITANIS ou tout propriétaire ultérieur du fonds servant, aux frais de ce dernier.

Précision étant ici faite que sur le passage d'accès se trouvent les compteurs de gaz et d'eau alimentant le bâtiment restant appartenir à France TELECOM et que ceux-ci seront déplacés si besoin est, par la société AQUITANIS, à ses frais, en limite de propriété.

La conduite multiple communications sera en outre grevée sur son pourtour, sur une bande de 1,50 m de part et d'autre du milieu de la conduite du câble jusqu'à la voie publique, d'une servitude non aedificandi.

L'acquéreur déclare que les constructions qui doivent être édifiées n'empièteront pas sur cette zone.

Cette servitude donnera droit à France TELECOM ou toute personne par elle mandatée ainsi qu'il est dit ci-dessus :

- d'enfouir dans le sol les câbles et réseaux de toutes sortes nécessaires à desservir en réseaux de télécommunications,
- de pénétrer en tout temps à pieds, avec tous véhicules et engin afin d'exécuter tous les travaux nécessaires sur le fonds servant pour l'entretien ou la remise en état ou le remplacement de ces réseaux et câbles.

L'accès aux chambres d'accès à la conduite figurée en teinte grise numéro 01 du plan ci-annexé devra toujours être libre, de jour comme de nuit.

La société France TELECOM s'engage, savoir :

- à remettre en état les terrains à la suite des travaux de pose ou d'entretien le tout à ses frais et sous sa responsabilité.
- à exercer tous les travaux conformément aux lois et règlements en vigueur de telle sorte que les dommages à la propriété soient réduits au minimum.

La totalité de l'ensemble immobilier est traversé ainsi qu'il est dit ci-dessus, par divers réseaux desservant les biens vendus. Les propriétaires devront supporter ces servitudes et permettre à tout moment l'accès à ces réseaux aux entreprises spécialisées sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, à l'effet de surveiller, entretenir, réparer, voire remplacer lesdites canalisations et installations.

Les propriétaires conserveront sur leur propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées. Ils s'interdisent de faire des fouilles travaux, constructions, plantations ou autres, de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de ces réseaux.

Ils s'obligent pour eux et leurs ayants-causes :

- à indiquer l'existence de ces réseaux et servitudes à quiconque interviendrait sur leur propriété à quelque titre que ce soit.
- en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux d'une partie ou de la totalité de leur propriété, à indiquer au nouvel ayant droit les réseaux et servitudes dont elle est grevée.

La société AQUITANIS s'engage, lors des travaux de construction de l'ensemble immobilier à réaliser, à prendre toutes précautions afin de ne pas causer de dommages aux réseaux appartenant à France TELECOM se trouvant sous le chemin objet de la servitude de passage.

En cas de dégradations de ces réseaux, il devra supporter le coût des réparations.

La société AQUITANIS s'engage également, pendant la période des travaux, à laisser le passage libre afin de ne pas bloquer les interventions des agents de France TELECOM, prestataires, sous-traitants et opérateurs tiers.

L'ensemble de ces servitudes sera constitué sans indemnité de part ni d'autre.

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

Servitude de tour d'échelle

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société **FRANCE TELECOM**,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 348 pour 4a90ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : **AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX,**

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 349 pour 22a96ca et AO 350 pour 26a82ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : effet relatif indiqué aux termes des présentes,

Fonds servant : acquisition aux termes des présentes,

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de tour d'échelle. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 3 mètres, tout autour de la parcelle constituant le fonds dominant,

Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins 15 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

Les travaux devront être réalisés entre 8 heures et 18 heures.

Cette servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

Servitude d'implantation et de passage pour accéder au PYLONEFonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La Société FRANCE TELECOM,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale : AO 348 pour 4a90ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX,,

Commune : ARCACHON (33)

Désignation cadastrale :

- AO 349 pour 22a96ca - AO 350 pour 26a82ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : effet relatif indiqué aux termes des présentes,

Fonds servant : acquisition aux termes des présentes,

A titre de servitude réelle et perpétuelle,

Et pour permettre au fonds dominant d'accéder au pylône et ses équipements, dont la propriété est conservée par FRANCE TELECOM ainsi qu'il a été dit ci-dessus, implantés sur la parcelle cadastrée AO numéro 350, et figurant sur le plan demeuré ci-annexé après mention,

le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour piétons et tous véhicules et engins nécessités par l'activité de France TELECOM, en tous temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants-droit et préposés, à tout personnel de France TELECOM, prestataires, sous-traitants et opérateurs tiers,

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurant hachurée en noir sur le plan ci-annexé approuvé par les parties établi par Monsieur LAFON, Géomètre à LA TESTE DE BUCH, le 29 avril 2010, dossier 04217 et en jaune sur l'autre plan ci-dessus visé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, y compris pendant la durée des travaux envisagée par la société AQUITANIS;

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de la société AQUITANIS.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Chaque propriétaire, sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises à la voirie et ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait des utilisateurs ci-dessus énoncés.

Cette servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

L'emprise des servitudes ci-dessus rappelées est représentée au plan masse ci-annexé, à l'exception de la « servitude à usage d'emplacement de stationnement » matérialisée par les parkings « visiteurs » du plan masse et du plan des parkings.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître PRELY notaire à ARCACHON le 3 septembre 1980, publié à BORDEAUX III le 9 janvier 1981 volume 10753 numéro 23, à la requête de :

1°) - L'ASSOCIATION DE L'ECOLE SAINT-ELME, ayant son siège à ARCACHON, 50 Bld Deganne, Propriétaire des parcelles sises à ARCACHON (33) 50 Bld Deganne 7 rue des Jardins et 17 rue Saint-Elme, d'une contenance de 4ha43a56ca,

Cadastrées section :

- AO 44 pour 5a63ca
- AO 51 pour 4a30ca
- AP 188 pour 3a31ca
- AP 190 pour 2a25ca
- AP 192 pour 20ca
- AP 193 pour 4ha26a17ca
- AP 194 pour 1a70ca

2°) – Et de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ARCACHON PLEIN CIEL, ayant son siège social à ARCACHON 52 Bis Bld Deganne

Propriétaire d'une parcelle à ARCACHON, 50 bis Bld Deganne,

Cadastrée section AP 58 pour 2ha01a90ca

Il a été notamment indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

"II – CONCESSION DE DROIT DE PASSAGE

A. Pour permettre aux copropriétaires de la RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL, d'accéder à leur propriété ci-dessus-désignée, depuis la rue Emile Doussy, Monsieur MORVAN au nom de L'ASSOCIATION DE L'ECOLE SAINT ELME qu'il représente, concède au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur la propriété de ladite association, afin de pouvoir rejoindre la rue Emile Doussy, autrefois appelée rue des Jardins.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable, pour le fonds de l'ASSOCIATION, c'est-à-dire depuis la propriété PLEIN CIEL sur une bande de terrain en forme de L.

- d'abord, de 6 mètres de largeur prise à 7,60 mètres de la ligne séparant le fonds de ladite association, et ceux contigus, appartenant à Mrs DOUSSY et CAZENAVE ou représentants, et sur toute la longueur de la confrontation.

- puis, après un angle droit, sur toute la largeur du passage, soit 5 mètres appartenant à l'ASSOCIATION DE L'ECOLE SAINT ELME, et qui lui permet d'accéder depuis sa propriété à la rue Emile Doussy.

Tel que ce droit de passage figure sous la teinte bleue encadrée d'un liseré rouge, au plan qui va demeurer ci-joint et annexé après mention.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé à toute époque de l'année, de jour comme de nuit, en tout temps et à toute heure, par les membres du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés et autre préposés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs pour se rendre à la RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL depuis la rue Emile Doussy, et en revenir avec tous animaux, véhicules ou autres choses nécessaires à une utilisation normale de leur propriété d'habitation, avec interdiction formelle de stationner pour quelque cause que ce soit sur toute la longueur du droit de passage, de telle sorte qu'il soit libre à tout moment.

B. En outre, Monsieur MORVAN, ès-qualités, au nom de l'ASSOCIATION DE L'ECOLE SAINT ELME, et pour régulariser la situation actuelle, autorise le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL, à faire passer sur la propriété de ladite association, entre la ligne la séparant des propriétés DOUSSY et CAZENAVE et le passage ci-dessus créé, les collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées, desservant la résidence ARCAHCON PLEIN CIEL.

Ces collecteurs figurent sous la teinte rouge au plan ci-annexé.

Etant précisé que le collecteur d'eaux usées est enterré, mais que le collecteur d'eaux pluviales ne l'est pas.

L'ASSOCIATION DE L'ECOLE SAINT ELME ou ses ayants cause ou ayants droit, devra faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours, pour quelque cause que ce soit, elle pourra notamment faire enterrer la canalisation dont s'agit ou même déplacer les canalisations existantes sans avoir à avertir qui que ce soit, mais à charge par elle de faire effectuer les travaux par une entreprise spécialisée.

En contre partie du droit qui lui est ainsi accordé, Monsieur RIES ès-qualités, au nom dudit syndicat, autorise par les présentes, ladite association et ses ayants cause ou ayants droit, à ce qui est accepté par Monsieur MORVAN ès-qualités, à brancher ses collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées sur ceux desservant la RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL.

Par suite, il est expressément convenu, dès que ladite Association ou toute personne à elle substituée aura effectué le branchement sus-visé, les frais d'entretien et de séparations de la partie des canalisations qui sera utilisée en commun, seront supportés par chacune des parties au prorata du nombre de logements desservis.

En outre, les canalisations restant attachées à la RESIDENCE ARCACHON PLEIN CIEL leur remplacement devra être effectué dès que cela sera nécessaire ; les travaux devront être effectués sans apporter aucune détérioration au fonds servant et le sol devra être remis en son état primitif, une fois le remplacement des canalisations terminé, le tout de telle manière qu'il ne résulte, des travaux effectués, aucune moins-value pour le fonds traversé."

CHAPITRE - IV -**CHARGES COMMUNES****ARTICLE 8ème.-**

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous, et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en *dix* millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

COLONNE 5 - CHARGES GENERALES

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- d) Les frais d'entretien des réseaux divers communs.
- e) Les frais divers des services communs à l'ensemble de l'opération tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- g) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.
- h) L'entretien superficiel des cheminements piétonniers, des murs de soutènement, et plus généralement, l'entretien de tous leurs accessoires tels que réseaux divers, espaces verts communs, signalisations, revêtements superficiels...
- i) Les frais d'entretien et d'arrosage des haies et espaces verts communs de façon à préserver la bonne tenue et l'aspect général de l'ensemble immobilier.
- j) Les frais d'entretien des parkings réservés aux visiteurs de la résidence ;
- k) Les frais d'entretien des citernes gaz-propane enterrées ;

Ces frais pourront être rapprochés ou englobés à ceux attachés à l'entretien et à la conservation des autres espaces extérieurs.

COLONNES 7 à 10 - CHARGES BATIMENT

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien de chaque bâtiment, c'est-à-dire :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les gros murs (à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives tels les revêtements), aux toitures, 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 local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant.
- b) 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 et terrasses, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée.
- c) Les frais divers des services communs du bâtiment tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- d) Les frais d'entretien des capteurs solaires fixés sur les toitures ainsi que leur réseau de distribution et d'alimentation.
- e) Les frais d'entretien et de réparation du système de ventilation d'air
- f) Les frais d'entretien des locaux communs

Etant ici rappelé que le bâtiment C constitue une partie privative du lot N°15

COLONNES 11 - 12 – CHARGES ENTREES / ESCALIERS

Elles concernent toutes les charges relatives aux frais d'entretien et de remise en état des portes et halls d'entrée des bâtiment A et B, des escaliers, couloirs et paliers aux étages...

Ces charges seront réparties conformément aux millièmes portés en colonnes 11 et 12 du tableau ci-après.

CHARGES STATIONNEMENT

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien des lots de parking, du système de traitement des eaux pluviales, des signalisations, revêtements...

Ces charges seront réparties de la façon suivante :

1/14èmes pour chacun des **lots N°20 à 33**

CHARGES CIRCULATION

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien des voies de circulation des véhicules, du système de traitement des eaux pluviales, des signalisations, revêtements, et du portail clôturant la résidence s'il en existe...

Ces charges seront réparties de la façon suivante :

1/19èmes pour chacun des **lots N°20 à 33 et N°15 à 18**

ARTICLE 9^{ème}.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).

Toutes les charges sont exprimées en DIX MILLIEMES.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					
					Bât. A	Bât. B	Bât. D	Bât. E	Ent. / Esc A	Ent. / Esc B
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
1	A	RDC	Appartement / jardin privatif	347	1045				1025	
2	A	RDC	Appartement / jardin privatif	483	1405				1380	
3	A	RDC	Appartement / jardin privatif	613	1715				1685	
4	A	1er - combles	Appartement Duplex	504	1529				1548	
5	A	1er - combles	Appartement Duplex	584	1849				1873	
6	A	1er - combles	Appartement Duplex	421	1317				1334	
7	A	1er - combles	Appartement Duplex	362	1140				1155	
8	B	RDC	Appartement / jardin privatif	616		1778				1745
9	B	RDC	Appartement / jardin privatif	354		1093				1074
10	B	RDC	Appartement / jardin privatif	348		1082				1062
11	B	1er - combles	Appartement Duplex	362		1182				1196
12	B	1er - combles	Appartement Duplex	421		1365				1381
13	B	1er - combles	Appartement Duplex	584		1919				1939
14	B	1er - combles	Appartement Duplex	504		1584				1603
15	C	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	666						
16	D	Rdc - 1er	Villa duplex avec jardin	658			4906			

ARTICLE 10ème. - REGLEMENT. - PROVISION. - GARANTIE. -

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre, conformément aux nouvelles dispositions de la loi SRU concernant le règlement des charges de copropriété (L. N°65-557, 10 juillet 1965 art. 14-1 et 14-2 créés par L SRU art. 75-1). Le non respect de cette disposition entraînera des frais de recouvrement comme le prévoit la loi (loi du 10 juillet 1965 art. 19-2 et 10-1 modifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006, créé par L SRU art 81-2 et 81-1).

Cependant, les copropriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée trimestriellement le premier jour du trimestre concerné.

Le Syndic pourra exiger le versement :

- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 ;
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

En application du nouveau décret du 27 mai 2004 modifiant l'article 35 du décret du 17 mars 1967, une avance de trésorerie limitée à un montant représentant 2 mois du budget prévisionnel sera appelée en sus du premier appel trimestriel de Provisions pour charges

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. 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 copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée le 21 juillet 1994, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

CHAPITRE - V -**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLEES GENERALES.-****ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, 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 Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application N°67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi N°85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application N°86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi N°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application N°95-162 du 15 février 1995, modifiée par la loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000, par la loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006, par la loi N°2010-788 du 12/07/2010 et par le décret N°2010-391 du 20 avril 2010;

Il a pour dénomination :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence " ALIZEA "

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Il ne commencera cependant à fonctionner qu'à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier et de la mise à disposition des différents lots le composant.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. En application de l'article 93 de la loi du 13 juillet 2006 les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic bénévole et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, décider de constituer ou d'adhérer à des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, leurs règles de fonctionnement sont édictées par l'article 93 sus-visé.

ARTICLE 12ème.- ASSEMBLEES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

Les décisions du Syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires, leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera un Syndic et fixera le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 et au Décret 2004-479 du 27 mai 2004.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le Conseil Syndical (art 12 Décr. N°2010-391 du 20/04/10).

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n° 67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7) portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 13ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle 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.

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.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, se faire représenter par un mandataire commun.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même Syndicat secondaire.

ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24, 24-1 à 24-6, 25, 25-1, 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi 85.1470 du 31 décembre 1985, par la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi 2003-590 du 03/07/2003, la loi N°2006-872 du 13 juillet 2006, la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 et la loi N°2010-788 du 12/07/2010.

CHAPITRE - VI -

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.- SYNDIC.-

ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. 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. En dehors des exceptions prévues par l'article 13 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, la durée des fonctions du Syndic ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

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

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.

Toutefois, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 90 de la loi du 13 juillet 2006, les frais « nécessaires » pour le recouvrement de créances exposés par le Syndicat sont imputables au seul copropriétaire n'ayant pas honoré le versement des sommes dues au titre de ses charges de copropriété. De même, les honoraires du Syndic afférents à l'établissement de l'état daté établi en cas de mutation sont imputables au seul copropriétaire vendeur.

Le Syndic peut exiger le versement d'avances et de provisions dans les conditions prévues à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

SARL IMMOBILIERE DE GESTION demeurant à BORDEAUX 33200, 9/11 Boulevard du Président Wilson, remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions et, à défaut, nommera un Syndic titulaire.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix.

En application de l'article 19 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, lors de la mise en copropriété d'un ensemble immobilier, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'ensemble immobilier.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce, jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, conformément à un contenu défini par décret ;
- de conserver et de gérer les archives du Syndicat. Il en délivre des copies aux copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 16 du décret du 20 avril 2010 ;
- d'établir et de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent (art 15 décr. 20/04/2010) ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret du 17/03/1967.
- d'administrer l'ensemble immobilier, 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 travaux nécessaires à sa sauvegarde ;

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice, dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10/07/1965, ou pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété et de toutes ses modifications ;
- de prendre toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquels la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du Syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque Syndicat une comptabilité séparée qui doit faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat ;
- de soumettre lors de sa 1ère désignation et au mois tous les 3 ans, au vote de l'Assemblée Générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux visés à l'article 18 de la loi du 10/07/1965 dans les trois années à échoir, et non encore décidés en assemblée générale (majorité de l'art. 25).
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du Syndicat ;
- d'informer les copropriétaires sur la possibilité d'avoir accès aux services de diffusion de télévision en mode numérique à partir du réseau de communication interne à l'immeuble, et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel chaque copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du service d'antenne numérique.
- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'information sur l'exercice par les copropriétaires d'un droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L 515-16 du Code de l'environnement.
Il notifie sans délai au représentant de l'état et les copropriétaires, l'information selon laquelle 2/3 des copropriétaires représentant au moins 2/3 des parties communes ont exercé leur droit de délaissement.
- d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et notamment, par les articles 18 et 19 de cette loi, complétée par les articles 28 à 39 du décret n° 65.223 portant règlement d'administration publique, et par l'article 78 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, les articles 32, 33, 33, 33-1 et 33-1 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret N°2010-391 du 20 avril 2010.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer ; cependant, lors de l'exécution de sa mission, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés. L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'art. 25 de la Loi du 10/07/1965 peut seule autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.

CHAPITRE - VII -**CONSEIL SYNDICAL****ARTICLE 16ème.-**

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

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 -alinéa 1er- de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux, leurs usufruitiers, les accédants ou acquéreurs à terme.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical élit son président parmi ses membres

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution du Conseil Syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de Président du Conseil Syndical.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; ils siègent au Conseil Syndical au fur et à mesure des vacances dans l'ordre du jour de leur élection, s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

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

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion (art. 21 de la loi du 10/07/1965).

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, et arrête de la même façon un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical donne avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Hors le cas de syndicats coopératifs et les cas visés à l'article 41-2 de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 26 de la loi du 10/07/65 de ne pas instituer un Conseil Syndical.

CHAPITRE - VIII -

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17ème.-

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de 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 des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié du syndic de la copropriété.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'ensemble immobilier (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.
- 4) Police dommages-ouvrages : conformément à la Loi n 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages-ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage dont les références sont fournies par le Syndic, lors de la première Assemblée Générale et que chaque copropriétaire voudra bien noter ci-dessous

Compagnie : MMA IARD Assurances Mutuelles

Police n° : 125955528

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assure la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes durant la garantie décennale.

Les copropriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Le Syndic est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

ARTICLE 18ème.-

Chaque copropriétaire devra souscrire une assurance pour son lot, le couvrant notamment des recours formulés par les voisins en cas d'incendie, de dégât des eaux, ou d'accident causé par l'électricité.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, 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 des 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 à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

CHAPITRE - IX-**AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION****ARTICLE 19ème.-**

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 30 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 – 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

"En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un ensemble immobilier géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés"

Monsieur Patrick RAFFY, demeurant à BORDEAUX 33800, 29 Cours de la Somme, assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE - X -
RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 20ème.-

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 38 à 41 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 38 :

"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 propriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux."

" Article 39 :

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété)."

" Article 40 :

Les indemnités représentatives de l'ensemble immobilier détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction."

" Article 41 :

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 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 - XI -**CONTESTATIONS.-****ARTICLE 21ème.-**

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

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

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, 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.

CHAPITRE - XII -**DISPOSITIONS FINALES.-****ARTICLE 22ème.-**

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront être déposés en l'Etude de Maître DUCOURAU, Notaire associé à GUJAN MESTRAS 33470, puis être publiés au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (33), conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955.

ARTICLE 23ème.-

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

ARTICLE 24ème.-

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui, faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait TALENCE, le 24 mai 2011

Pour la SARL A.U.I.G.E
Société de Géomètres Experts

Philippe LAFON