

①

- R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E -

concernant la division en copropriété
d'un immeuble situé à
BORDEAUX

20 & 22, Rue de Cursol

- ** -
*

- E X P O S E -

- 1° - Le règlement de Copropriété qui va suivre, est destiné à régler les rapports de voisinage, les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires et ayants-droit.
- 2° - Tous les Copropriétaires de l'immeuble devront s'y conformer, ce règlement constituant la Loi commune pour tous.
- 3° - Le présent Cahier des Charges sera déposé en l'Etude du Notaire chargé de le faire transcrire au Bureau des Hypothèques. Il en sera fait état dans tous les contrats d'aliénation et les acquéreurs s'obligent à le respecter.
- 4° - Pour déterminer exactement la configuration de chaque lot, un croquis de l'immeuble a été dressé et annexé aux présentes. Sur ce croquis, chaque lot est teinté de façon différente.

Dès que la division de l'immeuble sera devenue effective, les Copropriétaires se trouveront obligatoirement groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité.

S O M M A I R E

Articles

CHAPITRE I

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- Désignation	1
- Division, copropriété verticale	2
- Parties privatives	3

CHAPITRE II

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

- Choses et parties communes	4
- Parties communes	4

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES :

- Dispositions Générales	5
- Usage des choses et parties communes	6
- Usage des parties privées et servitudes	7

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES :

- Enonciation des charges communes	8
- Répartition des charges communes	9
- Règlement des charges communes	10

CHAPITRE V

- Risques à couvrir	11
- Souscription des Polices - Sinistres	12
- Dispositions particulières en cas d'emprunt hypothécaire	13

CHAPITRE VI

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

- Destruction - Reconstruction	14
- Améliorations	15
- Indemnités - Liquidations des droits	16

CHAPITRE VII

- Syndicat - Syndicat secondaire	17
--	----

CHAPITRE VIII

S Y N D I C :

- Nomination	18
- Attributions	19
- Conseil Syndical	20
- Créance du Syndicat - Vente d'un lot	21

CHAPITRE IX

ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES

- Assemblée Générale	22
- Convocations	23
- Représentation	24
- Nombre de voix - Majorité	25
- Assemblées particulières	26

CHAPITRE X

LITIGES - DOMICILE - FORCE OBLIGATOIRE - FRAIS

- Actions et prescriptions	27
- Domicile	28
- Force obligatoire - Frais	29

- PUBLICITE FONCIERE -

- Physionomie d'ensemble du partage du présent immeuble	<i>in fine</i>
---	----------------

- DESIGNATION & DIVISION DE L'IMMEUBLE -

- Désignation de l'immeuble :

C e corps d'immeubles, dont le partage en copropriété est envisagé, est situé à BORDEAUX, Rue de Cursol, où il porte les N^{OS} 20 et 22.

Immeuble composé de plusieurs corps de bâtiments à usage commercial industriel et d'habitation.

Il est élevé sur terre-plein et caves, d'un rez-de-chaussée, d'un 1er Etage et d'un 2me étage partiel.

Au rez-de-chaussée, entrée cochère commune, donnant accès par un passage couvert par les étages à une cour et une vaste surface de terrain, sur laquelle étaient autrefois édifiés des bâtiments à usage industriels qui ont été démolis.

- Cadaastre :

L'ensemble parait cadastré dans la Section N, sous les N^{OS} 22I et 222, pour une contenance de 958 m², qui parait inférieure à la surface constatée qui ressort à 995 m² environ.

- Confrontations :

- Du Nord..... à la Rue de Cursol.

- Du Sud..... par avancement à l'Orphelinat de Saint-Joseph et par retranchement à la Ville de BORDEAUX.

- De l'Est..... à X...

- De l'Ouest..... à X...

- REGLEMENT DE COPROPRIETE HORIZONTALE -

- Division de l'immeuble

Ce corps d'immeubles fait l'objet d'une division horizontale en deux bâtiments A et B et un lot de terrain à bâtir autrefois couvert de bâtiments industriels, aujourd'hui démolis, ensemble dont les parties affectées en toute propriété à chacun des copropriétaires sous l'usufruit de Madame HERON, seront précisées à ce Chapitre.

- Division

BATIMENT A : Portant le N° 20 de la Rue de Cursol, il est élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un 1er Etage et d'un 2me Etage, avec partie en comble et grenier. Il est à usage commercial, d'Hôtel Restaurant. *et habitation* -

BATIMENT B : Portant le N° 22 de la Rue de Cursol, il est élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un 1er Etage et de combles partiels. Il est à usage commercial et d'habitation.

TERRAIN : Situé derrière les Bâtiments A et B, il donne sur la Rue par le passage couvert prenant sous le Bâtiment B. Ce terrain présente une superficie de 420 m2 environ. Il est à usage industriel.

Les parties communes à l'ensemble de ces bâtiments, appartiendront à chacun des Copropriétaires, au prorata des millièmes généraux de copropriété qu'il possède dans la propriété du sol.

L'ensemble des propriétaires de chaque bâtiment possèdera :

- BATIMENT A.....	3.700 / 10.000
- BATIMENT B.....	3.930 / 10.000
- TERRAIN.....	2.370 / 10.000

10.000 / 10.000

- REGLEMENT DE COPROPRIETE VERTICALE -

L'ensemble de ces bâtiments et terrain se subdivise en 19 Lots, dont les parties affectées en toute propriété à chacun des Copropriétaires, seront précisées à ce Chapitre.

- BATIMENT A.....Lots 1 à 8

- BATIMENT B.....Lots 9 à 18

- TERRAIN.....Lot 19

Ces parties appartiendront à chaque Copropriétaire, au prorata du nombre de millièmes qu'il possède dans la propriété du sol et dont la répartition est indiquée au Tableau ci-après :

Lots	Quote-part dans le Bâtiment A	Quote-Part dans le Bâtiment B	Quote-Part dans le Terrain à bâtir	Quote-Part dans la propriété du sol
1	6/ 3.700			6/ 10.000
2	3/ 3.700			3/ 10.000
3	6/ 3.700			6/ 10.000
4	1/ 3.700			1/ 10.000
5	680/ 3.700			680/ 10.000
6	610/ 3.700			610/ 10.000
7	1.454/ 3.700			1.454/ 10.000
8	940/ 3.700			940/ 10.000
<hr/>				
10		7/ 3.930		7/ 10.000
11		519/ 3.930		519/ 10.000
12		188/ 3.930		188/ 10.000
13		216/ 3.930		216/ 10.000
14		305/ 3.930		305/ 10.000
15		12/ 3.930		12/ 10.000
<hr/>				
17		530/ 3.930		530/ 10.000
<hr/>				
19			2.370/ 2.370	2.370/ 10.000
<hr/>				
	<u>3.700/ 3.700</u>	<u>3.930/ 3.930</u>	<u>2.370/ 2.370</u>	<u>10.000/ 10.000</u>

2153
10.000

Dans les Assemblées Générales, chaque Copropriétaire aura un nombre de voix égal au nombre de millièmes qu'il possède dans la copropriété du sol.

La répartition ci-dessus servira de base à la répartition des charges communes, chaque Copropriétaire étant tenu de participer aux dites charges dans les mêmes proportions, sauf cas particuliers, qui feront l'objet d'une réglementation distincte.

Cette répartition servira également de base à la ventilation des impôts, contributions et taxes affectant les parties communes et même les parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les Services Administratifs entre les Copropriétaires.

Ces parties affectées en toute propriété à chacun des Copropriétaires, sont définies sous forme de 19 Lots précisés dans le Tableau ci-après.

ARTICLE 3 /

PARTIES PRIVATIVES (Article 2 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(Sont privées, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

(Les parties privées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Cette copropriété comprend notamment :

- les revêtements du sol du local ou appartement et ses dépendances les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs volets ou persiennes, leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations et lignes intérieures desservant uniquement l'appartement à l'exclusion de celles desservant d'autres appartements et qui sont, bien que passant dans l'appartement, propriété commune.
- les appareils sanitaires et leurs accessoires, les placards et penderies, le plafond attaché au plancher de l'étage supérieur et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Ces parties affectées en toute propriété à chacun copropriétaires, sont définies sous forme de lots précisés dans le Tableau ci-après.

Les parties communes sont énoncées au Chapitre suivant.

Chaque local est affecté d'un numéro se rapportant au croquis ci-annexé.

- PARTIES PRIVATIVES -

BÂTIMENT " A "

SOUS-SOL

- <u>LOT 1</u>	: Situé au Sous-Sol et portant le N° 1 du plan ci-annexé, comprenant :		
	Une Cave.		
	Il représente les SIX/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A.....	6/3.700	
	et les SIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol.....		6/10.000
- <u>LOT 2</u>	: Situé au Sous-Sol et portant le N° 2 du plan ci-annexé, comprenant :		
	Une Cave.		
	Il représente les TROIS/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A.....	3/3.700	
	et les TROIS/DIX MILLIEMES de la propriété du sol.....		3/10.000
- <u>LOT 3</u>	: Situé au Sous-Sol et portant le N° 3 du plan ci-annexé, comprenant :		
	Une Cave.		
	Il représente les SIX/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A.....	6/3.700	
	et les SIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol.....		6/10.000
		-----	-----
	<u>A Reporter :</u>	15/3.700	15/10.000

Report : 15/3.700 15/10.000

- LOT 4 : Situé au Sous-Sol et portant le N° 4 du plan ci-annexé, comprenant :

Un Caveau.

Il représente les UN/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A....

1/3.700

et les UN/DIX MILLIEMES de la propriété du sol.....

1/10.000

REZ-DE-CHAUSSEE

- LOT 5 : Situé au rez-de-chaussée et portant le N° 5 du plan ci-annexé, comprenant :

Salle de Restaurant - Arrière
Salle Chambre froide - Cuisine.

Il représente les SIX CENT QUATRE VINGT/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A.....

680/3.700

et les SIX CENT QUATRE VINGT/DIX MILLIEMES de la propriété du sol

680/10.000

- LOT 6 - Situé au rez-de-chaussée et portant le N° 6 du plan ci-annexé, comprenant :

Magasin - Atelier de nettoyage -
Arrière-Magasin.

Il représente les SIX CENT DIX/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES du Bâtiment A.....

610/3.700

et les SIX CENT DIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol.....

610/10.000

1.306/3.700

A Reporter :

1.306/10.000

Report : I.306/3.700 I.306/10.000

1er ETAGE

- LOT 7 : Situé au 1er Etage et portant le N° 7 du plan ci-annexé, comprenant :

2 Chambres - Dégagement -
Séjour - Salle de Bains -
Chambre - W.C. - Toilette.

Il représente les MILLE
QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE
/TROIS MILLE SEPT CENTIEMES
du Bâtiment A..... I.454/3.700

et les MILLE QUATRE CENT
CINQUANTE QUATRE/DIX MIL-
LIEMES de la propriété du
sol..... I.454/10.000

2me ETAGE

- LOT 8 : Situé au 2me Etage et portant le N° 8 du plan ci-annexé, comprenant :

Couloir - W.C. - 7 Chambres
Penderie - 2 Débarras - 3
Greniers.

Il représente les NEUF CENT
QUARANTE/TROIS MILLE SEPT
CENTIEMES du Bâtiment A.... 940/3.700

et les NEUF CENT QUARANTE/
DIX MILLIEMES de la propri-
été du sol..... 940/10.000

Soit pour l'ensemble du
Bâtiment " A "..... 3.700/3.700

A Reporter : 3.700/10.000

A Reporter :

3.700/10.000

BÂTIMENT " B "

Sous-Sol

- Lot 9 : Situé au Sous-Sol et portant le N° 9 du plan ci-annexé, comprenant :

L'escalier et sa Cave.

Il représente les SIX/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "..... 6/3.930

et les SIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... 6/10.000

- Lot 10 : Situé au Sous-Sol et portant le N° 10 du plan ci-annexé, comprenant :

L'escalier et sa Cave.

Il représente les SEPT/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "..... 7/3.930

et les SEPT/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... 7/10.000

REZ-DE-CHAUSSEE

- Lot 11 : Situé au rez-de-chaussée et portant le N° 11 du plan ci-annexé, comprenant :

Salon de Coiffure - W.C - Passage - Cuisine - Chambre.

Il représente les CINQ CENT DIX NEUF/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "....519/3.930

et les CINQ CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... 519/10.000

A Reporter :

532/3.930

4.232/10.000

Report : 532/3.930 4.232/10.000

- Lot I2 : Situé au Rez-de-Chaussée et portant le N° I2 du plan ci-annexé, comprenant :

Un Dépôt.

Il représente les CENT QUATRE VINGT HUIT/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "..... I88/3.930

et les CENT QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... I88/10.000

- Lot I3 : Situé au rez-de-chaussée et portant le N° I3 du plan ci-annexé, comprenant :

2 Bureaux.

Il représente les DEUX CENT SEIZE/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B ". 216/3.930

et les DEUX CENT SEIZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... 216/10.000

- Lot I4 : Situé au rez-de-chaussée et portant le N° I4 du plan ci-annexé, comprenant :

Bureau - Archives.

Il représente les TROIS CENT CINQ/TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B ". 305/3.930

et les TROIS CENT CINQ/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... 305/10.000

A Reporter : I.241/3.930 4.941/10.000

Report : I.241/3.930 4.941/10.000

- Lot 15 : Situé au rez-de-chaussée et portant le N° 15 du plan ci joint, comprenant :

Un Débarras.

Il représente les DOUZE/
TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "... I2/3.930

et les DOUZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol..... I2/10.000

Ier ETAGE

- ~~Lot 16~~ : Situé au Ier Etage et portant le N° 16 du plan ci-annexé, comprenant :

Vestibule - 2 chambres -
Bureau - Salle de Séjour -
Salle de Bains - Cuisine -
Penderie - W.C. - Terrasse.

Il représente les MILLE SIX
CENT QUATRE VINGT TREIZE/
TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B "... I.693/3.930

et les MILLE SIX CENT QUATRE VINGT TREIZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol I.693/10.000

- Lot 17 : Situé au I er Etage et portant le N° 17 du plan ci-annexé, comprenant :

2 Chambres - Toilette -
Cuisine.

A Reporter : 2.946/3.930 6.646/10.000

Report : 2.946/3.930 6.646/10.000

Il représente les CINQ CENT TRENTE/
TROIS MILLE NEUF CENT TRENTIEMES
du Bâtiment B..... 530/3.930

et les CINQ CENT TRENTE/DIXMILLIE-
MES de la propriété du sol..... 530/10.000

2^e ETAGE

- Lot 18 : Situé au 2^{me} Etage et portant le
N° 18 du plan ci-annexé, compre-
nant :

2 Chambres - 4 Wreniers - Dégage-
ment.

Il représente les QUATRE CENT
CINQUANTE QUATRE/TROIS MILLE NEUF
CENT TRENTIEMES du Bâtiment " B " . . 454/3.930

et les QUATRE CENT CINQUANTE QUA-
TRE/DIX MILLIEMES de la pro-
priété du sol..... 454/10.000

Soit pour l'entier du
Bâtiment " B "..... 3.930/3.930

- Lot 19 : Situé sur l'arrière des Bâti-
ments " A " et " B " et portant
le N° 19 du plan ci-annexé,
comprenant :

Un Terrain avec le droit acces-
soire à la copropriété de cons-
truire une surface de 420m²
envirn.

A Reporter : 7.630/10.000

Report :

7.630/10.000

Il représente les DEUX MILLE
TROIS CENT SOIXANTE DIX/DEUX
MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIXIE-
MES du terrain à bâtir..... 2.370/2.370

Soit pour l'entier du terrain
Lot I9..... 2.370/2.370
=====

et les DEUX MILLE TROIS CENT
SOIXANTE DIX/DIX MILLEMES de
la propriété du sol..... 2.370/10.000

Soit pour l'entier de la pro-
priété du sol..... 10.000/10.000
=====

CHOSÉS

ARTICLE 4 / CHOSÉS ET PARTIES COMMUNES

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins et leurs clôtures, les voies d'accès.
- Le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs.
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées.
- Les locaux des services communs.
- Les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privées différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

PARTIES MITOYENNES (*Article 7 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65*)

(*Les cloisons ou murs séparant des parties privatives (et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre (les locaux qu'ils séparent.*

Sont également communes à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, à titre indicatif et non limitatif et dans chaque bâtiment :

- Les fondations, les gros murs, les murs mitoyens, les murs de refend, les gros oeuvres des planchers séparatifs, les ornements de façade, les balcons dans leur gros oeuvre (non compris les garde-corps de ces balcons et des fenêtres, les abat-jour ou les jalousies, persiennes et volets ou toutes fermetures dont chaque copropriétaire assurera l'entretien).
- La couverture et la charpente de chaque bâtiment, à l'exception des châssis-tabatières, lucarnes et verrières, dont l'entretien reste à la charge du lot qu'ils recouvrent ou qu'ils éclairent exclusivement.
- Les tuyaux d'écoulement des eaux ménagères et pluviales, l'installation de canalisations de tout à l'égout existantes ou à venir.
- Les tuyaux de descente des cabinets d'aisance, les fosses et leur ventilation s'il en existe.
- Les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz et l'électricité à l'exception des canalisations particulières de chaque lot.
- Les cordons de tirage ou ouvre-porte électrique existants ou à venir.
- La porte d'entrée de chaque bâtiment.

INDIVISION (*Article 4 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65*)

(*Les parties communes sont l'objet d'une propriété (indivise entre les copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente Loi.*

ACTION EN PARTAGE (*Article 6 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65*)

(*Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.*

Sont communes les parties ci-après :

- CHARGES & PARTIES COMMUNES A CERTAINS LOTS -

- * 1^{re} Entrée n° 1..... dans le Bâtiment A, sera une partie commune aux Lots 1 à 5 inclus et aux Lots 7 & 8.
- * 1^{er} Dégagement 2 - L'Escalier de l'entrée 1 et le Dégagement 3..... seront des parties communes aux Lots 1 à 4 inclus.
- * 1^{er} Dégagement 4..... sera une partie commune aux Lots 1 à 3 inclus.
- * 1^{er} Escalier A accédant aux étages 1^{er} et 2^{es} Paliers 5 et 6..... seront une partie commune aux Lots 7 et 8.
- * 1^{er} Escalier B..... sera une partie commune, en jouissance exclusive au Lot 8.
- * 1^{re} Entrée cochère 7..... sera une partie commune aux Lots 9 et 10 et aux Lots 12 à 19 inclus.
- * 1^{er} Passage couvert 8..... sera une partie commune aux Lots 10 et 12 à 17 inclus et au Lot 19.
- * 1^{er} Cour 9..... sera une partie commune aux Lots 10 et 13 à 17 inclus et au Lot 19.
- * 1^{er} Vestibule 10..... sera une partie commune aux Lots 9 - 16 - 18.
- * 1^{er} Escalier C et le Palier 11..... seront des parties communes aux Lots 16 et 18.
- * 1^{re} Entrée 12 - Le Dégagement 13 et l'Escalier 14..... seront des parties communes aux Lots 13 à 17 inclus.
- * 1^{er} C. 15..... sera une partie commune aux Lots 13 - 14 - 17.
- * 1^{er} Escalier D et son Palier 16..... seront des parties communes aux Lots 16 et 17.

CONSERVATION

Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec l'approbation de la majorité des copropriétaires.

Les fenêtres, les volets et toutes fermetures qui ne font pas partie des choses communes ne pourront être modifiés, même en ce qui concerne la couleur de la peinture, sans accord préalable des copropriétaires.

AMELIORATIONS & DEPENSES (Article 30 de la Loi n°65 557 du 10.7.65)

(Les Assemblées Générales des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

(Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 7, paragraphe 6 du présent règlement (Article 36 de la Loi) en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevées.

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

(Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peuvent être autorisés par le Tribunal de Grande Instance, à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal tous travaux d'améliorations visés au 1er alinéa, le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

TRAVAUX OPPOSITION (Article 31 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(
Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit
(ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses
(parties privatives, des travaux régulièrement et expressément dé-
(cidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'Article 30 (de la
(Loi du 10 Juillet 1965).

PARTICIPATION AUX DEPENSES (Art. 32 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(
Sous réserve des dispositions de l'Article 34 de la
(Loi (relatif aux travaux somptuaires), la décision prise oblige
(les copropriétaires au paiement des travaux, à la charge des in-
(demnités prévues à l'Article 7, alinéa 6 du présent règlement,
(ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'en-
(tretien et de remplacement des parties communes ou des éléments
(transformés ou créés.

PAIEMENT DIFFERE (Article 33 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(
La part du coût des travaux, des charges financiè-
(res y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires
(qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être
(payée que par annuités égales au dixième de cette part.

(
Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en
(vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues
(par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux
(légal d'intérêt en matière civile.

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

(
Les dispositions qui précèdent ne sont pas applica-
(bles lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obli-
(gations légales ou réglementaires.

CHAPITRE VI

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 14 / DESTRUCTION - RECONSTRUCTION (Article 38 de la loi n° 65 557 du 10/7/65)

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

ARTICLE 15 / AMELIORATIONS (Art. 39 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre III (de la Loi) sont applicables.

ARTICLE 16 / INDEMNITES (Article 40 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

LIQUIDATION DES DROITS (Article 41 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Si la décision est prise dans les conditions prévues à l'Article 38 (de la Loi), 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 VII

SYNDICAT

ARTICLE 17 / SYNDICAT (Article 14 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(La collectivité des copropriétaires est constituée
(en un Syndicat qui a la personnalité civile.

(Le Syndicat peut revêtir la forme d'un Syndicat
(coopératif régi par des dispositions de la présente Loi.

(Il établit s'il y a lieu et modifie le règlement de
(copropriété.

(Il a pour objet la conservation de l'immeuble et
(l'administration des parties communes, il est responsable des
(dommages causés aux copropriétaires ou au tiers par le vice de
(construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans
(préjudice de toutes actions récursoires.

ACTION DU SYNDICAT (Article 15 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Le Syndicat a qualité pour agir en justice, tant en
(demandant qu'en défendant, même contre certains des coproprié-
(taires, il peut notamment agir, conjointement ou non, avec un ou
(plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits af-
(férénts à l'immeuble.

(Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les
(actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à
(charge d'en informer le Syndic.

Le Syndicat a pour dénomination ::

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au
moins deux copropriétaires différents, il continuera tant que les

locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à un seul propriétaire.

PREMIERE REUNION

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouve appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un Syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

SYNDICAT SECONDAIRE (Article 27 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments, peuvent, réunis en Assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'Article 25 (de la Loi), la constitution entre eux d'un Syndicat dit secondaire.

(Ce Syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'Article 24 (de la Loi).

(Le Syndicat secondaire est doté de la personnalité civile, il fonctionne dans les conditions prévues par la présente Loi. Il est représenté au Conseil Syndical du Syndicat Principal, s'il en existe un.

*

CHAPITRE VIII

S Y N D I C

ARTICLE 18 / SYNDIC : NOMINATION (Article 17 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65).

(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 Syndi-
(cal.

(Dans les cas où, avant la réunion de la première As-
(semblée Générale, un Syndic a été désigné par le règlement de co-
(propriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation
(doit être soumise à la ratification de cette première Assemblée
(Générale.

(A défaut de nomination, le Syndic est désigné par le
(Président du Tribunal de Grande Instance saisi à la requête d'un
(ou plusieurs copropriétaires.

(Dans le cas où l'administration de la copropriété
(est confié à un Syndicat coopératif, la constitution d'un Conseil
(Syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de
(ce Conseil et choisi parmi ceux-ci.

REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS

La rémunération et la durée des fonctions du Syndic seront déterminées par l'Assemblée Générale.

DEMISSION

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

ARTICLE 19 / SYNDIC : ATTRIBUTIONS (Article 18 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés
(par d'autres dispositions de la présente Loi ou par une délibéra-

(spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'Article 47 (de la Loi) :

(D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.

(D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

(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 règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

(Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'Assemblée Générale peut seule autoriser à la majorité prévue à l'Article 25 (de la Loi), une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

(En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause (que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

VACANCE DE L'EMPLOI

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le Syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale, soit à défaut par le copropriétaire représentant la plus grande quote-part de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65 557 du 10/7/65 et notamment par l'Article 18 de cette Loi précitée.

ARTICLE 20 / CONSEIL SYNDICAL (Article 21 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65).

(Un Conseil Syndical peut à tout moment être institué (en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

(En l'absence de dispositions particulières du règle-
(ment de copropriété, il est désigné par l'Assemblée Générale à la
(majorité prévue à l'Article 25 (de la Loi), à défaut de désigna-
(tion dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le Conseil
(Syndical peut être désigné par le Président du Tribunal de Grande
(Instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Ce Conseil Syndical sera notamment chargé :

- de vérifier les comptes du Syndic,
- de résoudre avec celui-ci toutes les questions déterminées par l'Assemblée concernant la gestion de l'ensemble,
- de donner notamment son approbation préalable à l'exécution de travaux dépassant une somme fixée par l'Assemblée Générale.

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

ARTICLE 21 / CREANCES DU SYNDICAT (Article 19 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Les créances de toute nature du Syndicat à l'encon-
(tre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou
(de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur
(son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en de-
(meure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exi-
(gible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de
(l'Article 33 de la présente Loi.

(Le Syndicat a qualité pour faire inscrire cette hy-
(pothèque au profit du Syndicat, il peut valablement en consentir
(la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la
(dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

(Le copropriétaire défaillant peut, même en cas
(d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement
(suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée to-
(tale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance
(statuant comme en matière de référé.

(Aucune inscription ou inscription complémentaire ne
(peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq
(ans.

(Les créances visées visées à l'alinéa 1er bénéficient du privilège prévu par l'article 2102 - 1er du Code Civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

(Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

VENTE D'UN LOT (Article 20 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic (ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble par lettre recommandée, avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

(Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et soutiendra election de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

(Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

*

CHAPITRE IX

ARTICLE 22 / ASSEMBLEES GENERALES (Article 22 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65, modifiée par la Loi n° 66 1006 du 28/12/66).

(Le règlement de copropriété détermine les règles de
(fonctionnement et les pouvoirs des Assemblées Générales, sous ré-
(serve des dispositions du présent Article, ainsi que de celles
(des articles 24 et 26 ci-dessous.

(Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix
(correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Tout co-
(propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.
(Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de
(vote.

(Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent
(présider l'Assemblée, ni recevoir mandat pour représenter un co-
(propriétaire.

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

Cette Assemblée, se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil de Gérance, soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins la moitié des millièmes de copropriété ; faite par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil de Gérance, ou par le copropriétaire le plus diligent.

ARTICLE 23 /

1°) Les convocations sont adressées par lettre recommandées ou remises contre récépissé, au moins dix jours avant la date prévue

Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le Syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

- 2°) Toutefois, en cas d'urgence, le délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :
- a) Toutes modifications dans la répartition des millièmes de copropriété et dans la classification en parties privées d'une part, et en parties communes d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux Articles 3 et 5.
 - b) Toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée à l'Article 6.
 - c) Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété.
 - d) Toutes décisions consécutives à la destruction de l'immeuble
- 3°) En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt à l'ancien domicile réel de celui-ci, ou au domicile par lui élu.

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

ARTICLE 24 / TRANSPARENCE JURIDIQUE (Art. 23 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65).

(Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote part dans les parties

(communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

(En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les in-
(téressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de co-
(propriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à
(défaut d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance à la
(requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

ARTICLE 25 / NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

DECISIONS DE L'ASSEMBLEE (Article 24 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à
(la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés,
(s'il n'en est autrement ordonné par la Loi.

(Lorsque le règlement de copropriété est à la charge
(de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien
(d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonction-
(nement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit
(règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote
(sur les décisions qui concernent ses dépenses. Chacun d'eux vote
(avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites
(dépenses.

MAJORITE DES VOIX (Article 25 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous
(les copropriétaires, les décisions concernant :

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

(b - L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer
(à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou
(l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme à la destina-
(tion de celui-ci.

(c - La désignation ou la révocation du ou des Syndics et des mem-
(bres du Conseil Syndical.

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

- (e - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- (f - La modification de la répartition des charges visées à l'Article 9 du Règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- (A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent Article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'Article 24 (de la Loi)

MAJORITE DES MEMBRES (Article 26 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Sont prises à la majorité des membres du Syndicat
(représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions
(concernant :

- (a - Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'Article 25.
- (b - La modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- (c - Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'Article 25 ci-dessus. L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
- (Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

ARTICLE 26 - ASSEMBLEES PARTICULIERES

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

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

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

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

*

CHAPITRE X

ARTICLE 27 / ACTIONS ET PRESCRIPTIONS (Article 42 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65).

(Sans préjudice de l'application des textes spéciaux
(fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de
(l'application de la présente Loi entre des copropriétaires, ou
(entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un dé-
(lai de dix ans.

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

(En cas de modification par l'Assemblée Générale des
(bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté
(lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Ins-
(tance, 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).

CARACTERE D'ORDRE PUBLIC (Article 43 de la Loi n° 65 557 du 10/7/65)

(Toutes clauses contraires aux dispositions des Arti-
(cles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la Loi du Dix Juillet Mil Neuf Cent
(Soixante Cinq, et celles du Règlement d'Administration publique
(prises pour son application, sont réputées non écrites.

ARTICLE 28 / DOMICILE

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

ARTICLE 29 / FORCE OBLIGATOIRE - FRAIS

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs et devra être rappelé dans tous les contrats d'aliénation et baux d'une partie quelconque de l'immeuble.

Les frais d'établissement du présent règlement seront supportés par tous les copropriétaires au prorata de leurs parts de copropriété.

*

N O T A

Le présent règlement de copropriété se réfère au Décret n° 67 223 du 17 Mars 1967 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, et modifiée par la Loi n° 66 1006 du 28 Décembre 1966.

+

- PUBLICITE FONCIERE -

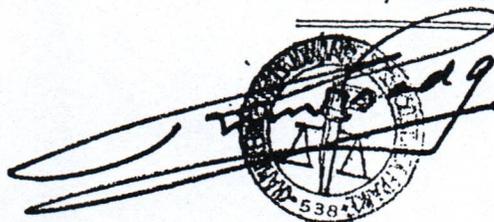
Pour satisfaire au Décret du 14 Octobre 1955, sur l'application de la réforme foncière, le Tableau ci-après donne la physionomie d'ensemble du partage du présent immeuble, qui figure au plan cadastral de la Ville de BORDEAUX, sous les Nos 221 p et 222 de la Section N.

- D E S I G N A T I O N -

Corps d'immeuble situé à BORDEAUX, 20 et 22, Rue de Cursol. Il est composé de deux Bâtiments A & B et d'une vaste surface de terrain.

N° des Bâtim. Lots	Escalier	Etage	Nature des Lots	Quote-Part dans la propriété du sol
1	A	A	Sous-Sol Cave	6/10.000
2	A	A	Sous-Sol Cave	3/10.000
3	A	A	Sous-Sol Cave	6/10.000
4	A	A	Sous-Sol Caveau	1/10.000
5	A	Néant	R.de Ch. Commercial	680/10.000
6	A	Néant	R.de Ch. Commercial	610/10.000
7	A	A	1° Etage Commercial	1.454/10.000
8	A	A - B	2° Etage Commercial	940 /10.000
9	B	C	Sous-Sol C-ave	6/10.000 ×
10	B	C	Sous-Sol Cave	7/10.000
11	B	Néant	R.de Ch. Commercial	519/10.000
12	B	Néant	R.de Ch. Commercial	188/10.000
13	B	Néant	R.de Ch. Bureaux	216/10.000
14	B	Néant	R.de Ch. Bureaux	305/10.000
15	B	Néant	R.de Ch. Débarras	12/10.000
16	B	C	1° Etage Appartement	1.693/10.000 ×
17	B	D	1° Etage Appartement	530/10.000
18	B	C	2° Etage Appartement	454/10.000 ×
19	Terrain	Néant	R.de C. Commercial	2.370/10.000

10.000/10.000



3915

TRAVAUX SOMPTUAIRES (Article 34 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(La décision prévue à l'article 30 de la Loi (conser-
(vation, améliorations et dépenses) n'est pas opposable au copro-
(priétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'Article 42,
(alinéa 2 (de la Loi du 10.7.65) saisi le Tribunal de Grande Ins-
(tance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée pré-
(sente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéris-
(tiques et à la destination de l'immeuble.

SURELEVATION (Article 35 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(La surélévation ou la construction de bâtiments aux
(fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être
(réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est pri-
(se à l'unanimité de ses Membres.

(La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de
(surélever un bâtiment existant, exige, outre la majorité prévue à
(l'article 26 (de la Loi), l'accord des copropriétaires de l'étage
(supérieur du bâtiment à surélever et si l'immeuble comprend plu-
(sieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des
(copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, sta-
(tuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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

ALIENATION DES PARTIES COMMUNES (Art. 16, Loi n°65 557 du 10.7.65)

(Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties
(communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit
(ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été
(décidés conformément aux dispositions des Articles 6, 25 et 26,
(sont valablement passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

(Le Syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux
(ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent
(pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les
(conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de
(voix, en Assemblée Générale, au titre des parties privatives ac-
(quises par lui.

PARTICULARITES

La cloison séparative de deux locaux appartient en mitoyenneté aux propriétaires de ces locaux.

Celles qui séparent les locaux privés des parties communes (escaliers, corridors, etc ...) et les murs de refend, même dans les parties qui traversent les locaux privés, seront propriété commune.

La consommation de l'eau sera supportée par chacun des attributaires dans les proportions déterminées par l'Assemblée des copropriétaires.

Néanmoins, chaque attributaire aura la faculté de faire installer un compteur individuel séparé et, dans ce cas, ne paierait que la consommation portée sur son compteur personnel.

L'Assemblée des copropriétaires décidera de l'installation de ce compteur d'eau et de l'exécution de toutes conventions prévues par le Cahier des Charges.

*

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES.

ARTICLE 5 / DISPOSITIONS GENERALES

USAGE ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE (Art. 9, Loi n° 65 557, 10.7.65)

(Chaque copropriétaire dispose des parties privatives (comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties (privatives et des parties communes sous la condition de ne porter (atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la des- (tination de l'immeuble.

Tout copropriétaire sera responsable des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndic ne pourra être recherchée en cas de vol, action délictueuse ou criminelle, commis dans l'immeuble, ni en aucun cas de responsabilité civile.

ARTICLE 6 / USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires. Les écriteaux et enseignes pourront être apposés dans les limites des mitoyennetés.

Les emplacements, dispositions, dimensions et matières des plaques ou écriteaux pouvant être apposés à l'entrée de l'immeuble seront soumises à l'approbation du Syndic.

Les livraisons des matières sales ou encombrantes devront être effectuées le matin avant 10 heures.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale. Les dégâts occasionnés par un stationnement, même toléré, seront à la charge de leur auteur.

En conséquence, aucune sorte d'objets ne devra séjourner dans les passages, dégagements, paliers ou escaliers.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, pour raison d'entretien ou de travaux, d'y déposer des matériaux ou du matériel, ceux-ci devront être enlevés, ainsi que tous débris, dès la fin des travaux.

Les copropriétaires se réserveront le droit d'exiger du Syndic qu'il fasse débarrasser les parties communes, ci-dessus énumérées, lorsqu'elles seront abusivement encombrées.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes.

ARTICLE 7 / USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir et de disposer des parties privées lui appartenant à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux règles ci-après :

1) Travaux particuliers :

Il pourra modifier, à son grè, la disposition intérieure des locaux lui appartenant, mais ces travaux ne devront, ni affecter la solidité de l'immeuble, ni intéresser toute chose ou partie commune ou toute partie privée appartenant à un autre copropriétaire, sans assentiment préalable.

Il est interdit de surcharger les planchers, il ne pourra être touché au gros oeuvre sans l'assentiment de l'Assemblée des copropriétaires.

2) Division - Réunion

Chaque lot ne pourra être aliéné qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires. La réunion de plusieurs lots est autorisée.

La cession d'un lot de cave ou de grenier ne pourra être consentie qu'à des propriétaires de l'immeuble, à l'exception de toute personne étrangère, sauf décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

3) Cession

En cas de vente de l'un des lots, le cessionnaire sera tenu d'aviser le Syndic de cette cession.

A défaut, il demeurera responsable de toutes obligations pouvant incomber au possesseur dudit lot.

4) Mode d'occupation

Les locaux ne pourront être utilisés que pour la destination prévue au Chapitre I.

Ils ne pourront être utilisés que par des personnes de bonne vie et moeurs.

En ce qui concerne leur changement d'utilisation, il ne pourra être fait que par décision de l'Assemblée Générale à l'unanimité. Il ne devra être causé aucun trouble de jouissance diurne ou nocturne par bruits, trépidations, odeurs, chaleur, radiations, etc... L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront être sauvegardés.

Il ne sera cassé ni bois, ni charbon. Aucun objet ne devra être déposé sur les bords non protégés des fenêtres, sans être assujetti pour en éviter la chute, ni exposé d'objets aux balcons ou terrasses.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation par temps de gelée, les conduits de fumée devront être ramonés régulièrement, aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendront le ramonage nécessaire. Il est interdit d'employer des appareils produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne peut avoir lieu dans un appartement même après un décès ou autorité de justice.

Chaque copropriétaire devra munir d'un robinet d'arrêt le branchement de sa canalisation d'eau.

5) Entretien

Les portes, fenêtres, persiennes, volets, jalousies, rideaux, balustrades, garde-corps, devront être entretenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

6) Travaux à supporter

Les copropriétaires devront souffrir les travaux expressément décidés par l'Assemblée Générale qui deviendront nécessaires aux parties communes ou même à l'intérieur de leurs parties privées.

PREJUDICE (Article 36 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

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

(Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble
(des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés
(dans les conditions prévues à l'article 30 (de la Loi), en pro-
(portion de la participation de chacun au coût des travaux et s'il
(s'agit de travaux de surélévation prévue à l'article 35 de la Loi
(selon la proportion initiale des droits de chacun dans les par-
(ties communes.

Télévision

La pose d'antennes de télévision ne sera effectuée qu'avec l'avis du Syndic, conformément aux règles administratives en vigueur.

Cette installation devra être réalisée par un technicien patenté.

Servitudes

Chaque copropriétaire devra, obligatoirement, autoriser le passage, sur son fonds, des Syndic, Architecte, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveillance, entretien, réparations des choses et parties communes, ainsi que pour la vérification des travaux touchant le gros oeuvre et les parties communes de l'immeuble, si des travaux étaient entrepris par l'un des copropriétaires.

Il en sera de même pour la surveillance, l'entretien la vérification et le relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

Les lots situés au rez-de-chaussée devront autoriser le passage des tuyaux d'évacuation et d'arrivée des eaux existants ou à venir, des étages supérieurs et des colonnes des W.C. nécessaires existantes ou à venir.

En ce qui concerne les lots situés au premier étage et étages supérieurs, ils devront souffrir le passage des conduits de fumée des appareils de chauffage du rez-de-chaussée et des étages inférieurs.

Il est bien entendu que toute dégradation ou tous dégâts occasionnés par la pose de ces canalisations devront être réparés par les soins et aux frais exclusifs du lot qui en aura été la cause.

En cas de feu de cheminée, la réparation des dégâts incomberait au propriétaire qui en serait responsable, de même qu'en cas de fuite de débordement d'eau.

CONVENTION (Article 37 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 (de la Loi) autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

(Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente Loi, le délai de dix ans court, de ladite promulgation avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'Article 25 (de la Loi) s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

(Toute convention postérieure à la promulgation de la présente Loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, soit indiquer, sous peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

*

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

PARTICIPATION AUX CHARGES (Art. 10 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

(Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'Article 5 (de la Loi)

(Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

ARTICLE 8 / ENONCIATION DES CHARGES COMMUNES

Elles comprennent :

- 1) Les impôts, contributions et taxes affectant les parties communes et même les parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les services administratifs entre les copropriétaires.
- 2) Le nettoyage des choses et parties communes de l'immeuble.
- 3) Les frais nécessaires à l'entretien et aux réparations des parties communes, les frais de ravalement de façades, des honoraires de l'Architecte.
- 4) Les frais afférents au fonctionnement des services généraux de l'immeuble.
- 5) Les primes d'Assurances.
- 6) La rémunération du Syndic.
- 7) Enfin, toutes dépenses s'appliquant aux choses et parties communes.

ARTICLE 9 / REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

REPARTITION DES CHARGES (Article 11 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-
(dessous la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à
(l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux
(ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par
(l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la Loi, la
(modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessai-
(re peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même
(majorité.

(En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs frac-
(tions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est
(lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, sou-
(mise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majo-
(rité prévue à l'Article 24 (de la Loi).

(A défaut de décision de l'Assemblée Générale modi-
(fiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus
(aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le Tri-
(bunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet
(de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

REVISION DES CHARGES (Article 12 de la Loi n° 65 557 du 10.7.65)

(Dans les cinq ans de la publication du règlement de
(copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut pour-
(suivre en justice la révision de la répartition des charges si la
(part correspondant à son lot, lui est supérieure de plus d'un
(quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre coproprié-
(taire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre
(catégorie de charges à celle qui résulterait d'une répartition
(conforme aux dispositions de l'Article 10 (de la Loi) si l'action
(est reconnue fondée, le Tribunal procède à la nouvelle réparti-
(tion des charges.

(Cette action peut également être exercée par le pro-
(priétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à
(à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot in-
(tervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fi-
(chier immobilier.

(La répartition ci-après servira de base à l'entre-
(tien (peintures, enduits, nettoyages, etc...) exclusion faite du
(gros oeuvre des parties communes suivantes :

- CHARGES & ENTRETIEN -

- L'Entrée 1..... sera à la charge des Lots 1 à 5 inclus et des Lots 7 et 8, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- Le Dégagement 2 - L'Escalier de Cave A et le Dégagement 3..... seront à la charge des Lots 1 à 4 inclus, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- Le Dégagement 4..... sera à la charge des Lots 1 à 3 inclus et au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- L'Escalier A et ses Paliers 5 & 6. seront à la charge des Lots 7 & 8, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- L'Escalier B..... sera à la charge du Lot 8, qui en a la jouissance.
- L'Escaée cochère 7..... sera à la charge des Lots 9 et 10 et 12 à 19 inclus, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- Le passage couvert 8..... sera à la charge des Lots 10 et 12 à 17 inclus, au prorata de leurs millièmes de copropriété, et au Lot 19.
- La Cour 9..... sera à la charge des Lots 10 et 13 à 17 inclus et au Lot 19, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- Le Vestibule 10..... sera à la charge des Lots 9 - 16 et 18, au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- L'Escalier C et le Palier 11..... seront à la charge des Lots 16 et 18, par parts égales.
- L'Entrée 12 - Le Dégagement 13 et la Cour 14..... seront à la charge des Lots 13 à 17 au prorata de leurs millièmes de copropriété.
- Le W.C. 15..... sera à la charge des Lots 13 - 14 - 17, par parts égales.
- L'Escalier D et son Palier 16..... seront à la charge des Lots 16 & 17 par parts égales.

ARTICLE 10 / REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

- 1) Le compte sera établi une fois l'an dans le courant du premier semestre suivant l'année écoulée.

Le règlement aura lieu dans la quinzaine suivant l'Assemblée Générale.

Une provision sera versée au Syndic par chaque copropriétaire le premier jour de chaque semestre, le montant en sera fixé par le Syndic.

Le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement ne pourra être imputé sur la provision qui devra demeurer intacte.

- 2) En cas d'indivision, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires de toute somme due afférente à leur lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera entre usufruitier et nu-propriétaire, comme entre propriétaire et bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation.

- 3) En cas de mutation, le cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant jusqu'à ce qu'une quittance pour solde ait été délivrée par le Syndic.
- 4) En cas de non-paiement par l'un des copropriétaires, des sommes dues par lui, après mise en demeure par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'un intérêt aux taux des avances de la Banque de France.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

- 5) Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des privilèges légaux.

*

CHAPITRE V

ASSURANCES - HYPOTHEQUES

ARTICLE 11 /

- 1) L'immeuble devra être assuré à une ou plusieurs Compagnies d'Assurances de solvabilité reconnue, contre l'incendie, la foudre, les dégâts des eaux, les explosions, cette assurance s'appliquant aux parties communes et aux parties privées. L'assurance couvrira également la privation de jouissance, le recours des locataires occupants, le recours des voisins et des copropriétaires. La police comportera la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes, les membres de leurs familles et les personnes à leur service.
- 2) La responsabilité civile du Syndic et des copropriétaires pour les dommages pouvant être causés aux tiers, du fait que l'immeuble sera également assuré.
- 3) Les primes d'Assurances seront comprises dans les charges communes, les surprimes étant à la charge de celui des copropriétaires qui en serait la cause. Chaque copropriétaire pourra contracter personnellement pour les parties lui appartenant, toute assurance complémentaire. Il devra imposer à ses locataires, d'assurer leurs risques locatifs.

ARTICLE 12 / SOUSCRIPTION DES POLICES - SINISTRES

Le Syndic souscrira, renouvellera ou remplacera les polices après avoir demandé à l'Assemblée Générale de statuer sur l'importance des garanties. En cas de sinistre les indemnités seront encaissées par le Syndic. Si le sinistre est partiel, elles serviront à la remise en état des lieux sinistrés. Si le sinistre est total, il sera procédé, comme il est dit à l'Article 14 et suivants.

ARTICLE 13 / EMPRUNT HYPOTHECAIRE

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 11 et 18 et l'obliger à s'y conformer, ainsi qu'aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

PUBLICITE HYPOTHECAIRE (Article 13 de la loi n° 65 557 du 10.7.65)

(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 publica-
(tion au fichier immobilier.

Il devra obtenir de lui qu'en cas de sinistre, les indemnités soient versées sans son concours et hors sa présence, entre les mains du Syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la Loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier ou au Sous-Comptoir des Entrepreneurs, mais le copropriétaire sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier ou le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

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