

Formula de publication
(pour l'établissement
d'expéditions, copies
ou extraits d'actes
ou décisions judiciaires
à publier)

Reg. Cop.	246	14	4 AVRIL 1975	3265
28 2 75	3250		VOL 5759 N° 5	
TAXE		SALAIRES		
PUBLICATION (1)		60.	30	90

PRÉDEVANT Me Jean-Claude FABRE,
notaire associé soussigné de la société civile pro-
fessionnelle titulaire d'un office notarial sis à
BORDEAUX, 14 rue Esprit des Lois,

A COMPARU :

Monsieur Bernard NICOLAS, directeur
de société, demeurant à ARCACHON (Gironde), 45-47,
cours Héricart de Thury,

Agissant en qualité de directeur
Général de la Société Anonyme " COMPAGNIE
IMMOBILIÈRE DU SUD-OUEST ", dénommée "CISO"
au capital de cent mille francs, dont le
siège social est à ARCACHON, 45-47 cours
Héricart de Thury, immatriculée au registre
du commerce de Bordeaux sous le numéro
72 B 424.

Monsieur NICOLAS nommé à cette
fonction aux termes d'une délibération du
conseil d'administration de ladite société
en date à Arcachon du douze octobre mil neuf
cent soixante-douze, dont l'original a été
déposé au rang des minutes du notaire associé
soussigné, suivant acte à son rapport du
vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-
douze.

Ladite COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DU
SUD-OUEST agissant en qualité de gérante
statutaire de :

La SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
" RÉSIDENCE LA FONTAINE ", société civile
au capital social de sept mille francs, dont
le siège social est à ARCACHON (Gironde),
45-47 cours Héricart de Thury,

Constituée pour une durée
de trente années aux termes de ses
statuts reçus par le notaire associé
soussigné, suivant acte à son rapport
des vingt-neuf mars et premier avril mi
neuf cent soixante quatorze.

Remarques
et recommandations

Voir pages suivantes
en marge

Ayant pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 18, 7ème des statuts.

LEQUEL a, par ces présentes, remis au notaire associé soussigné, afin qu'il les dépose au rang de ses minutes à la date de ce jour, les documents suivants :

- 1 - L'état descriptif de division-règlement de propriété afférent à un immeuble sis à BORDEAUX, 174 et 176 rue Lecocq, avec sortie sur la rue Héron n° 53, ci-après plus amplement désigné.
- 2 - Un plan du rez-de-chaussée des bâtiments D et E,
- 3 - Un plan de l'étage courant des bâtiments C et E,
- 4 - Un plan du quatrième étage bâtiment E,
- 5 - Un plan de masse de l'ensemble immobilier à édifier.

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées après mention.

AFIN de faire effectuer la publicité de l'état de division au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux, le comparant ès-qualités a établi, ainsi qu'il suit, la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble.

DESIGNATION

Un immeuble situé à BORDEAUX, 174 et 176 rue Lecocq, comprenant : un terrain avec sortie sur la rue Héron n° 53 sur lequel sont édifiés de vastes bâtiments à usage industriel, confrontant :

- du nord à HONTE, DURIEU, DECLIE, MARCHE, par avancement à la rue Lecocq, par retranchement à PADIOU, société EGISO, SAHUQUELE, par un nouvel avancement à la rue Lecocq, puis par un nouveau retranchement à EGISO et RICHOU ;

- du sud au Ruisseau LEPEUGUE ;
- de l'est à PEGOUIN par avancement par un passage à la rue Héron et par retranchement à MARCHE

- de l'ouest à SERRES et par retranchement à PADIOU.

Sur ce terrain sont élevées diverses constructions et notamment :

- Une loge de concierge de trois pièces principales,
- Un préau couvert en plaques d'everit,
- un réfectoire avec cuisine et buanderie,
- une construction à usage d'atelier de mécanique,

- un petit chai en bois couvert en tuiles,
 - un hangar en bois, couvert en plaques de tôle ondulée
 - une construction en briques à usage de salle d'archives,

- une construction à usage de dépôt, construit, parties en bois, partie en briques,
 - une grande construction en briques, ciment et bois à usage d'atelier et de magasin,
 - une construction en bois à usage de débarras, couvert en tuiles,
 - une construction en briques à usage de chaufferie couverte en tuiles,
 - une construction en briques, couverte en tuiles, à usage de garage.

L'ensemble d'un seul tenant cadastré section M numéros 330 P - 331 P - 331 P - 333 P - 330 P - 331 P - 333 P - 333 P - 331 P - pour une contenance totale cadastrale de huit mille cent quatre vingts mètres carrés.

Etant ici précisé que les constructions ci-dessus ont été démolies et que la Société propriétaire dudit immeuble envisage la construction de cinq bâtiments collectifs et l'aménagement de parkings et d'espaces verts sur l'ensemble du terrain.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble objet des présentes appartient à la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE " RÉSIDENCE LA FONTAINE " pour avoir été acquis par elle suivant acte reçu par le notaire associé soussigné, le vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-quatorze, de :

La Société dénommée " L'HABITAT GIRONDIS ", société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, à capital et personnel variables, ayant son siège à BORDEAUX, 145 rue d'Ornano, immatriculée au Registre du Commerce de Bordeaux sous le n° 56 B 594.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé à l'acte savoir :

- à concurrence de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE FRANCS au moyen des deniers personnels de la société acquéreur,
 - à concurrence de UN MILLIONS DE FRANCS au moyen d'un

prêt consenti à la Société par la BANQUE DE L'UNION IMMOBILIÈRE d'un même montant.

Audit acte le représentant de la société venderesse a déclaré :

- que la dénomination de la société était conforme à celle indiquée en tête des présentes et qu'à ce jour elle n'avait pas été modifiée ;

- qu' étant donné sa nature elle n'était pas sujette à hypothèque légale ;

- et que les biens vendus étaient libres de toutes charges et inscriptions.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée et enregistrée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux le quatre juin mil neuf cent soixante-quatorze, volume 5447 n° 15.

Et inscription de privilège de vendeur avec réserve d'action résolutoire, et d'hypothèque conventionnelle a été prise audit bureau le même jour, volume 1321 n° 5 au profit de la BANQUE DE L'UNION IMMOBILIÈRE.

ORIGINE ANTERIEURE

Originaiement cet immeuble appartenait à la Société " L'HABITAT GIRONDE ", pour lui avoir été adjugé sous le nom de Maître FOURNIER, avoué, qui lui en a passé immédiatement déclaration aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal Civil de Grande Instance de Bordeaux en l'audience des saisies immobilières le vingt sept avril mil neuf cent soixante-dix.

Cette adjudication a eu lieu aux requête, poursuite et diligence de Monsieur Paul BAUFUME, administrateur judiciaire, agissant en qualité d'administrateur au règlement judiciaire de la Société Anonyme " Etablissements W. et R. TAPIE ", dont le siège social est à PARIS, 15 rue du Faubourg Montmartre, nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de Bordeaux le quatre janvier mil neuf cent soixante-six.

Elle a été prononcée au profit de la Société Anonyme " L'HABITAT GIRONDE ", moyennant le prix principal de SEPT CENT DIX SEPT MILLE FRANCS, outre la somme de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUARANTE TROIS FRANCS QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES représentant le montant des frais en sus.

La grosse du jugement d'adjudication dont il s'agit a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux le huit juillet mil neuf cent soixante-dix, volume 4198 n° 18.

L'état levé sur cette formalité n'apas été représenté

au notaire associé soussigné.

La Société Anonyme " L'HABITAT GIRONDE " s'est libérée de son prix d'adjudication suivant quittance desavoués en cause en date du premier juin mil neuf cent soixante-dix.

Plus antérieurement cet immeuble appartenait à la S.A. Etablissements W. et R. TAPIE, par suite de l'apport à elle fait par Messieurs William et Renée TAPIE, suivant acte sous seing privé en date à Bordeaux du vingt huit juin mil neuf cent trente cinq, portant cette mention " Enregistré à BORDEAUX-Commerce le deux août mil neuf cent trente-cinq, folio 81 case 529, reçu vingt deux francs cinquante, signé illisible, sous réserve expresse de l'attribution de cet apport par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Cet apport fut consenti et accepté, moyennant l'attribution à Monsieur TAPIE de huit cents actions ordinaires de deux cent cinquante francs chacune, entièrement libérées, créées à titre d'augmentation de capital que la société se proposait d'effectuer et qui participeraient au bénéfice à partir du premier avril mil neuf cent trente-cinq.

Cet apport fut définitivement approuvé ainsi que les attributions stipulées en représentation de cet apport par l'assemblée générale des actionnaires de la Société " Etablissements W. et R. TAPIE ", tenue à Bordeaux, 180 rue Lecocq au siège de la société le vingt huit juillet mil neuf cent trente-cinq à dix heures.

L'un des originaux dudit acte sous signatures privées ainsi qu'une copie de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du vingt juillet mil neuf cent trente-cinq furent transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux, volume 1347 n° 30.

CERTIFICATION D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Monsieur NICOLAS ès-qualités déclare que les parages signatures et mentions apposés sur les documents ci-annexés émanent bien de lui-même.

PUBLICITE

Une expédition de cet acte sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes Monsieur NICOLAS

ès-qualités fait élection de domicile au siège de la Société
qu'il représente.

DONT ACTE

Fait et passé à Bordeaux,
En l'office notarial,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE,
Le ~~quinze~~ ~~septembre~~ ~~septembre~~
Et lecture faite, Monsieur NICOLAS ès-qualités a
signé avec le notaire associé soussigné.

Joint la teneur de l'annexe: _____

2

" RESIDENCE LA FONTAINE "

174- 176 rue Lecocq et 53 rue Héron
Bordeaux

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

établi par la S.C.I. " RESIDENCE LA FONTAINE "

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Bernard NICOLAS, directeur de société, demeurant à Arcachon (Gironde) 45-47 cours Héricart de Thury.

Agissant en qualité de Directeur Général de la Société Anonyme " COMPAGNIE IMMOBILIERE DU SUD-OUEST " dénommée CIMO, au capital de cent mille francs, dont le siège social est à Arcachon, 45-47 cours Héricart de Thury, immatriculée au Registre du Commerce de Bordeaux sous le n° 72 B 424.

La Société Anonyme " COMPAGNIE IMMOBILIERE DU SUD-OUEST " agissant elle-même en qualité de gérante statutaire de la Société Civile Immobilière RESIDENCE LA FONTAINE, société civile particulière au capital de sept mille francs, dont le siège social est à Arcachon, 45-47 cours Héricart de Thury, constituée aux termes de ses statuts reçus par M^e Fabre, notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial à Bordeaux, rue Esprit des Lois n° 14, dénommé " Jean Claude Fabre et Christian Sanguinet notaires associés.

Monsieur Nicolas, au nom qu'il agit, a préalablement à l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui va suivre, exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

I- La Société Civile Immobilière Résidence La Fontaine est propriétaire, ainsi qu'il sera dit ci-après, d'un immeuble situé à Bordeaux 174- 176 rue Lecocq, comprenant un terrain avec sortie sur la rue Héron n° 53, sur lequel sont édifiés de vastes bâtiments à usage industriel, confrontant :

du nord à Honte, Durieu, Declle, Marche, par avancement à la rue Lecocq, par retranchement à Padiou, Société EGISO, Sahuquere, par un nouvel avancement à la rue Lecocq, puis par un nouveau retranchement à EGISO et Richou.

du sud au ruisseau Le Peugue.

de l'est, à Pégouin par avancement par un passage à la rue Héron et par retranchement à Marche.

de l'ouest à Serres et par retranchement à Padiou.

Sur ce terrain sont élevées diverses constructions devant être démolies.

L'ensemble d'un seul tenant, cadastré section M n° 330 P - 331 P - 331 P - 333 P - 330 P - 331 P - 333 P - 333 P - 331 P, pour une contenance cadastrale totale de

8

huit mille cent quatre vingts mètres carrés.

II- L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société Civile Immobilière Résidence La Fontaine, pour en avoir fait l'acquisition de la Société dénommée l'Habitat Girondin, société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, à capital et personnel variables, ayant son siège à Bordeaux 145 rue d'Ornano, immatriculée au Registre du Commerce de Bordeaux sous le n° 56 B 594, aux termes d'un contrat reçu par M^e Fabre notaire associé susnommé, et M^e Briguet-Lamarre notaire à Bordeaux le vingt cinq avril mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de un million trois cent quatre vingt dix sept mille francs.

Une expédition dudit contrat de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux le quatre juin mil neuf cent soixante quatorze volume 5447 n° 15.

III- Aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Préfet de la Région d'Aquitaine le treize septembre mil neuf cent soixante quatorze portant le n° 55.068, faisant suite et remplaçant le permis de construire délivré précédemment sous le n° 30.773, la Société Civile Immobilière Résidence La Fontaine a été autorisée à construire sur le terrain ci-dessus désigné, un ensemble de cent quatre vingt huit logements à usage d'habitation et leurs dépendances.

Ledit permis de construire a été accordé à la Société sous diverses prescriptions techniques et administratives inutiles à rappeler ici.

Ceci exposé,

Monsieur Nicolas, au nom qu'il agit, a établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division-règlement de copropriété devant régir les constructions dont s'agit et qui prennent la dénomination de :

" RESIDENCE LA FONTAINE " .

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE PRELIMINAIRE

OBJET

Le règlement qui va suivre est établi en conformité des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

- Déterminer les "parties privatives" soit en jouissance, soit en propriété, affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, et les "parties communes", à l'usage collectif de tous les copropriétaires.

- D'établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.

- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié, et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Un original du présent règlement sera déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Jean Claude Fabre et M. Vigneau notaires associés à Bordeaux, en vue de sa publication au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux; il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

Une copie du présent règlement sera délivrée à chaque acquéreur. Dans tous les contrats d'aliénation ainsi que dans tous les baux, il en sera fait mention, et les acquéreurs ou locataires successifs devront s'obliger à son exécution.

- PREMIERE PARTIE -

TITRE I

DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

Les constructions à édifier sur le terrain ci-dessus désigné doivent comprendre, après leur achèvement définitif, cinq Bâtiments contigus: Bâtiment A, Bâtiment B, Bâtiment C, Bâtiment D, Bâtiment E, à usage d'habitation principale; toutefois, les rez-de-chaussée des Bâtiment D et E seront à usage de bureaux.

Autour des Bâtiments, seront aménagés des espaces verts, une voie de circulation partant de la rue Héron et traversant tout le terrain sur sa partie ouest où seront aménagés divers groupes de parkings.

L'entrée principale se fera par la rue Héron.

La désignation qui va suivre concerne uniquement la première tranche des constructions, soit le Bâtiment E.

Ce Bâtiment est élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée et quatre étages, sa distribution est la suivante :

BATIMENT E

L'entrée principale du Bâtiment E est située sur la façade Ouest de l'immeuble, on y accède par l'allée desservant l'ensemble.

Il est fait observer que chaque étage comporte deux niveaux différents.

Dans le texte qui va suivre, il sera indiqué :

- que les trois appartements situés en pignon de l'immeuble se trouvent soit au premier, au deuxième, au troisième ou au quatrième étage.

- et que les six appartements de surplus à chaque étage se trouvent soit au premier étage surélevé, au deuxième étage surélevé, au troisième étage surélevé ou au quatrième étage surélevé.

En effet, les niveaux de ces deux parties de Bâtiment sont décalés d'un demi-étage.

Au rez-de-chaussée.

Un porche avec bac à fleurs, donnant dans un premier hall par lequel on accède à un local cycles ayant également

une sortie directe sur le côté du Bâtiment, un local voitures d'enfants, un local poubelles, un local vides ordures.

Un deuxième hall faisant suite au premier, où se trouvent la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le local contenant les gaines techniques.

Le tout commun seulement à l'ensemble des copropriétaires des étages dudit Bâtiment, à l'exclusion de ceux du rez-de-chaussée.

Et divers locaux à usage de bureaux, avec water closets et toilettes, desservis par une entrée particulière donnant sur l'allée sus-visée, et par un couloir privé intérieur dans lequel se trouvent des placards techniques communs à l'ensemble de tous les copropriétaires dudit Bâtiment.

Aux premier, deuxième et troisième étages.

A chaque étage :

Un palier commun à l'ensemble des copropriétaires des étages dudit Bâtiment.

Et trois appartements, savoir :

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sg sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt et un mètres carrés soixante quinze décimètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan, comprenant : une entrée, une salle de séjour, un dégagement, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de quarante deux mètres carrés cinquante neuf décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sf sur le plan, comprenant : une entrée avec placards, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt quatre mètres carrés soixante six décimètres carrés.

Aux premier, deuxième et troisième étages surélevés.

A chaque étage surélevé :

Un palier où se trouvent la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, un local vide ordures, un local avec placards contenant les différentes gaines techniques, et un couloir desservant les appartements.

Le tout commun à l'ensemble des copropriétaires des étages dudit Bâtiment.

Et six appartements, savoir :

- Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan, comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour et deux chambres donnant sur une loggia, un dégagement avec placards, une salle de bains, un rangement et un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de soixante quatre mètres carrés trente huit décimètres carrés, en ce non compris la loggia d'une surface de six mètres carrés soixante quinze décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec placard, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de trente sept mètres carrés cinquante neuf décimètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan, comprenant : une entrée, une salle de séjour, une cuisine, une chambre avec placard donnant sur une loggia, une salle de bains, un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de quarante trois mètres carrés soixante décimètres carrés, en ce non compris la loggia d'une surface de quatre mètres carrés soixante deux décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés dix sept décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan, comprenant : une entrée, avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés un décimètre carré.

Au quatrième étage.

Un palier commun à l'ensemble des copropriétaires des étages dudit Bâtiment.

Et trois appartements, savoir :

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sg sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt et un mètres carrés soixante quinze décimètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan, comprenant : une entrée, une salle de séjour, un dégagement, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de quarante deux mètres carrés cinquante neuf décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sf sur le plan, comprenant : une entrée avec placards, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt quatre mètres carrés soixante six décimètres carrés.

Au quatrième étage surélevé.

Un palier où se trouvent la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, un local vide ordures, un local avec placards contenant les différentes gaines techniques, et un couloir desservant les appartements.

Le tout commun à l'ensemble des copropriétaires des étages dudit Bâtiment.

Et six appartements, savoir :

- Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan, comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour et deux chambres donnant sur une loggia, un dégagement avec placards, une salle de bains, un rangement et un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de soixante cinq mètres carrés treize décimètres carrés, en ce non compris la loggia d'une surface de huit mètres carrés un décimètre carré.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec placard, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de trente sept mètres carrés cinquante neuf décimètres carrés.

- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan, comprenant : une entrée, une salle de séjour, une cuisine, une chambre avec placard donnant sur une loggia, une salle de bains, un water closet.

Le tout d'une superficie habitable de quarante trois mètres carrés soixante décimètres carrés, en ce non compris la loggia d'une surface de cinq mètres carrés trente six décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés quatre vingt douze décimètres carrés.

- Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan, comprenant : une entrée avec placard, une salle de séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec water closet.

Le tout d'une superficie habitable de vingt six mètres carrés soixante quinze décimètres carrés.

Le chauffage et la distribution d'eau chaude des appartements ci-dessus désignés, ainsi que ceux devant se trouver dans les Bâtiments A, B, C et D, seront assurés par un équipement au gaz.

Chaque appartement sera équipé d'un compteur divisionnaire de consommation d'eau froide.

Plans

Demeureront ci-annexés les plans suivants :

- Plan masse où figurent l'implantation des Bâtiments, la voirie, les espaces verts et les parkings.
- Plan rez-de-chaussée Bâtiment D et E.
- Plan étage courant Bâtiments C et E.
- Plan étage haut Bâtiments C et E.

TITRE II

DISTINCTION ENTRE LES " PARTIES PRIVATIVES " ET LES " PARTIES COMMUNES "

Article 1er.- DEFINITION DES " PARTIES PRIVATIVES ".-

Les " parties privatives " sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire :

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

Les carrelages, dalles, et en général tous revêtements;

Les plafonds et les parquets;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les loggias;

Les enduits intérieurs des gros murs, les cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures, les installations de chauffage;

Les installations sanitaires des salles de bains, water closets et toilettes; les rangements et placards;

Les installations des cuisines, évier, etc..

Les séparations entre les appartements quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Et en résumé, l'intégralité de chaque appartement, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article 2.- DEFINITION DES " PARTIES COMMUNES ".-

Les " parties communes " sont celles, qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol;

La couverture des immeubles, les souches de cheminées;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminée, les tuyaux d'aération des water closets et ceux de ventilation;

Les colonnes de vide-ordures;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant ou pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les portes d'entrée, les halls;

Les escaliers, leur cage et les paliers;

Les ascenseurs et leur machinerie;

Les locaux communs, les locaux vide ordures;

Les aménagements du parc de verdure;

Tous les accessoires de ces parties communes.

En ce qui concerne le Bâtiment E, il est précisé que le lot composé des locaux du rez-de-chaussée étant indépendant du reste de ce Bâtiment, les halls d'entrée, cage d'escalier et ascenseur, locaux communs et locaux vide ordures dudit Bâtiment seront seulement des " parties communes " entre les copropriétaires des étages de ce Bâtiment.

Cette désignation est purement énonciative et non limitative.

TITRE III

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TABLEAU RESUME

Article 3.- DESIGNATION DES LOTS.-

Les parties communes relatives à la propriété du sol sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des divers lots devant appartenir individuellement à chaque copropriétaire. Elles forment la copropriété avec indivision forcée dudit copropriétaire dans les proportions ci-après indiquées.

L'édit ensemble immobilier fait actuellement l'objet de cinquante trois lots numérotés de 1 à 53.

Chaque lot comprendra :

- les parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété, avec l'indication du numéro du lot,

A ce lot est attachée une quote part de l'indivision du sol et des parties communes générales, exprimée en millionièmes.

DIVISION DES LOTS

	Quote-part indivise dans l'indivision du sol, en 1.000.000°
- <u>Bâtiment E -</u>	
<u>Escalier unique</u>	
<u>rez-de-chaussée</u>	

Lot n° 1.- Un ensemble de locaux à usage de bureaux et leurs dépendances, Et les trente cinq mille treize/millionièmes de l'indivision du sol ... 35.013

1^{er} étage

Lot n° 2.- Un appartement de une pièce principale dénommé Sg, sur le plan, Et les deux mille cinq cent quatre vingt six/millionièmes de l'indivision du sol 2.586

Lot n° 3.- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan, et les cinq mille soixante trois/millionièmes de l'indivision du sol 5.063

Lot n° 4.- Un appartement de une pièce principale dénommée Sf sur le plan, Et les deux mille neuf cent trente deux/millionièmes de l'indivision du sol. 2.932

à reporter 45.594

report 45.594

1^o étage surélevé

Lot n^o 5. - Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan,
Et les huit mille cinquante cinq/
millionièmes de l'indivision du sol 8.055

Lot n^o 6. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan,
Et les trois mille quatre vingt onze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.091

Lot n^o 7. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan,
Et les quatre mille quatre cent soixante neuf/millionièmes de l'indivision du sol 4.469

Lot n^o 8. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan,
Et les cinq mille quatre cent cinquante huit/millionièmes de l'indivision du sol 5.458

Lot n^o 9. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan,
Et les trois mille cent onze/millionièmes de l'indivision du sol 3.111

Lot n^o 10. - Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan,
Et les trois mille quatre vingt onze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.091

2^o étage

Lot n^o 11. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sg sur le plan,
Et les deux mille cinq cent quatre vingt six/millionièmes de l'indivision du sol 2.586

Lot n^o 12. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan,
Et les cinq mille soixante trois/
millionièmes de l'indivision du sol 5.063

Lot n^o 13. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sf sur le plan,
Et les deux mille neuf cent trente deux/
millionièmes de l'indivision du sol 2.932

2^o étage surélevé

Lot n^o 14. - Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan,
Et les huit mille cinquante cinq/
millionièmes de l'indivision du sol 8.055

Lot n^o 15. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan,
Et les trois mille quatre vingt onze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.091

Lot n^o 16. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan,
à reporter 94.596

report	94.596
Et les quatre mille quatre cent soixante neuf/millionièmes de l'indivision du sol	4.469
<u>Lot n° 17.</u> .- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan, Et les cinq mille quatre cent cinquante huit/millionièmes de l'indivision du sol	5.458
<u>Lot n° 18.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan, Et les trois mille cent onze/millionièmes de l'indivision du sol	3.111
<u>Lot n° 19.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan, Et les trois mille quatre vingt onze/millionièmes de l'indivision du sol	3.091
<u>3^e étage</u>	
<u>Lot n° 20.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Sg sur le plan, Et les deux mille cinq cent quatre vingt six/millionièmes de l'indivision du sol	2.586
<u>Lot n° 21.</u> .- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan, Et les cinq mille soixante trois/millionièmes de l'indivision du sol	5.063
<u>Lot n° 22.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Sf sur le plan, Et les deux mille neuf cent trente deux/millionièmes de l'indivision du sol	2.932
<u>3^e étage surélevé</u>	
<u>Lot n° 23.</u> .- Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan, Et les huit mille cinquante cinq./millionièmes de l'indivision du sol	8.055
<u>Lot n° 24.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan, Et les trois mille quatre vingt onze/millionièmes de l'indivision du sol	3.091
<u>Lot n° 25.</u> .- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan, Et les quatre mille quatre cent soixante neuf/millionièmes de l'indivision du sol	4.469
<u>Lot n° 26.</u> .- Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan, Et les cinq mille quatre cent cinquante huit/millionièmes de l'indivision du sol	5.458
<u>Lot n° 27.</u> .- Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan, Et les trois mille cent onze/millionièmes de l'indivision du sol	3.111
<u>à reporter</u>	<u>145.490</u>

A7

report 145.490
Lot n° 26. - Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan,
Et les trois mille quatre vingt onze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.091

4^e étage

Lot n° 29. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sg sur le plan,
Et les deux mille cinq cent quatre vingt six/
millionièmes de l'indivision du sol 2.586
Lot n° 30. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2c sur le plan,
Et les cinq mille soixante trois/
millionièmes de l'indivision du sol 5.063
Lot n° 31. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sf sur le plan,
Et les deux mille neuf cent trente deux/
millionièmes de l'indivision du sol 2.932

4^e étage surélevé

Lot n° 32. - Un appartement de trois pièces principales dénommé T 3a sur le plan,
Et les huit mille deux cent vingt et un./
millionièmes de l'indivision du sol 8.221
Lot n° 33. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sa sur le plan,
Et les trois mille quatre vingt onze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.091
Lot n° 34. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2a sur le plan,
Et les quatre mille quatre cent soixante neuf/
millionièmes de l'indivision du sol .. 4.469
Lot n° 35. - Un appartement de deux pièces principales dénommé T 2b sur le plan,
Et les cinq mille quatre cent quatre vingt dix sept/
millionièmes de l'indivision du sol. 5.497
Lot n° 36. - Un appartement de une pièce principale dénommé Sd sur le plan,
Et les trois mille cent quatre vingt quinze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.195

Lot n° 37. - Un appartement de une pièce principale dénommé Se sur le plan,
Et les trois mille cent soixante quinze/
millionièmes de l'indivision du sol 3.175

= Lot n° 38. - La consistance de ce lot devant former la deuxième tranche de travaux n'est pas encore définitivement connue; ce lot qui représente les Bâtiments A, B, C, D et différents parkings extérieurs, sera ultérieurement subdivisé dès que le nombre et la consistance des locaux, appartements et leurs dépendances seront déterminés.

à reporter 186.810

report	186.810
A ce lot sont attachés les sept cent quatre vingt seize mille sept cent quatre vingts/millionièmes de l'indivision du sol ..	796.780

Parkings extérieurs

<u>Lot n° 39.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 40.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 41.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 42.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 43.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 44.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 45.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 46.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 47.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 48.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 49.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 50.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 51.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 52.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
<u>Lot n° 53.</u> - Un parking individuel, Et les mille quatre vingt quatorze/ millionièmes de l'indivision du sol	1.094
à reporter	1.000.000

report 1.000.000
 Total égal à l'entier de l'individu
 sion du sol : un million/millionièmes ... 1.000.000/1.000.000

TABLEAU RESUME

Et pour satisfaire à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 modifié par le décret du 7 janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, il est établi ci-après le tableau résumé de l'ensemble ci-dessus désigné, objet du présent état descriptif de division.

N° des lots	Bâti-ment	Es-ca-lier	Etage	Nature des lots	Quote-part indivision du sol en 1.000.000°	Obser-vation
1	E	..	r.de ch.	bureaux	35.013 -	
2	E	U	1 ^o étage	appt.	2.586 -	
3	E		1 ^o étage	appt.	5.063 -	
4	E		1 ^o étage	appt.	2.932 -	
5	E		1 ^o étage surélevé	appt.	8.055 -	
6	E		1 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
7	E		1 ^o étage surélevé	appt.	4.469 -	
8	E		1 ^o étage surélevé	appt.	5.458 -	
9	E	n	1 ^o étage surélevé	appt.	3.111 -	
10	E		1 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
11	E		2 ^o étage	appt.	2.586 -	
12	E		2 ^o étage	appt.	5.063 -	
13	E		2 ^o étage	appt.	2.932 -	
14	E	i	2 ^o étage surélevé	appt.	8.055 -	
15	E		2 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
16	E		2 ^o étage surélevé	appt.	4.469 -	
17	E		2 ^o étage surélevé	appt.	5.458 -	
18	E		2 ^o étage surélevé	appt.	3.111 -	
19	E		2 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
20	E	a	3 ^o étage	appt.	2.586 -	
21	E		3 ^o étage	appt.	5.063 -	
22	E		3 ^o étage	appt.	2.932 -	
23	E		3 ^o étage surélevé	appt.	8.055 -	
24	E		3 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
25	E		3 ^o étage surélevé	appt.	4.469 -	
26	E		3 ^o étage surélevé	appt.	5.458 -	
27	E	u	3 ^o étage surélevé	appt.	3.111 -	
28	E		3 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
29	E		4 ^o étage	appt.	2.586 -	
30	E		4 ^o étage	appt.	5.063 -	
31	E		4 ^o étage	appt.	2.932 -	
32	E		4 ^o étage surélevé	appt.	8.221 -	
33	E		4 ^o étage surélevé	appt.	3.091 -	
34	E	e	4 ^o étage surélevé	appt.	4.469 -	
35	E		4 ^o étage surélevé	appt.	5.497 -	
à reporter					180.440	

20

36	E	Uni-	report	180.440
37	E	que	4 ^e étage surélevé appt.	3.195
38			4 ^e étage surélevé appt.	3.175
39			Destination et utilisation à édifier ultérieurement	796.780
40	P			1.094
41	a			1.094
42	r			1.094
43	k			1.094
44	i			1.094
45	n			1.094
46	s			1.094
47				1.094
48	E			1.094
49	x			1.094
50	t			1.094
51				1.094
52				1.094
53	rieurs			1.094
			Egalité	1.000.000/1.000.000

- DEUXIÈME PARTIE -

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

TITRE I

Article 4.- USAGE DE L'IMMEUBLE.-

Il est rappelé ici, d'après les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Que le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également, sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

- Que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation.

- Que 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 destination de l'immeuble.

Et d'après l'article 10 :

- Que les propriétaires 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.

A

- Et qu'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 3.

Article 5.- USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES ".

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci.

Les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, garde-corps des fenêtres, devront conserver leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer les travaux; ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux. Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement et de façon honnête, par des personnes de bonne vie et moeurs, il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale ou industrielle, même artisanale, d'une nature quelconque. Il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune association, aucune salle de conférence; aucun siège de parti politique ne pourra y être admis.

Toutefois, les appartements pourront être utilisés à l'usage de profession libérale.

Il ne pourra être placé dans les appartements de coffre-fort ou autres objets lourds dont le poids excéderait la limite des charges déterminées par l'architecte, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers, ni lézarder les plafonds.

Aucun objet ne devra être déposé sur le bord des fenêtres sans être bien assujetti, pour en éviter la chute. Les vases de fleurs devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres occupants de l'immeuble et les passants.

Pendant les gelées, les propriétaires devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les canalisations d'évacuation par congélation. Ils ne pourront en aucun cas s'opposer à l'interruption de la distribution d'eau, s'il

éétait nécessaire.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes, et donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, ou des gens à leur service. En conséquence ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les voisins par des odeurs ou autrement. Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits dans l'immeuble. Les chats et les chiens sont tolérés s'ils sont tenus en laisse ou portés. Toutes dégradations qu'ils pourraient faire resteront à la charge de leur propriétaire. Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou autorité de justice.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière; les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

L'apposition de panneaux, calicots de publicité sur les différents murs de l'immeuble est interdite.

Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives, et d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble sont interdits.

Les provisions encombrantes ou malpropres (bois, charbons, vins en fûts, fuel etc..) devront être faites avant dix heures du matin.

Il ne devra jamais être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Les dépôts de toute nature, tels que liquides inflammables, matériaux, etc.. sont interdits.

Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux, chaque fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an et justifier au syndic de l'exécution de ce travail.

Chacun des copropriétaires placera un tapis-brosse dont le modèle sera donné par le syndic, à l'entrée de son appartement, et le maintiendra en bon état de propreté.

Chacun des copropriétaires d'appartement pourra louer les locaux lui appartenant à des personnes honorables et de bonne vie et moeurs, qui devront occuper les lieux bourgeoisement. Pour tous les locaux, les baux et locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent Titre.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

13

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti sur les locaux de l'immeuble, une copie du contrat (ou un simple avis en cas de location verbale), devra être adressé au syndic par pli recommandé, dans les quinze jours de la signature ou de sa conclusion; tous avenants et actes modificatifs devront lui être signifiés dans les mêmes conditions.

Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera, les parties privées qu'il possède et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché, le fractionnement ou la division d'un lot effectué à l'habitation ne pourra être effectué que dans les conditions prévues par l'article 16 ci-après. Toutefois, avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic, une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

En toute hypothèse, l'acquéreur sera de plein droit solidairement responsable du paiement de toutes les charges arriérées, le soin lui incomant de se faire justifier, s'il le juge à propos et avant son acquisition, du règlement par son prédécesseur des sommes dont ce dernier pourrait être redevable. Tout cessionnaire d'un lot devra en outre reconnaître avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engager à en observer les clauses et stipulations. Toute cession devra être signifiée au syndic dans les quinze jours de sa date par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 6.- USAGE DES " PARTIES COMMUNES ".

1^o- Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2^o- Toutes les parties communes, notamment les entrées, halls, escaliers et paliers, devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de l'immeuble. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être sacoués ou brossés que jusqu'à dix heures du matin.

3^o- Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires, en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelqu'endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements ou bureaux.

Le syndic ne pourra encourir aucune responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement à un gardien qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire, de même aucune responsabilité ne peut incomber au syndicat à raison des menus travaux que le gardien peut effectuer pour le compte d'un copropriétaire ou occupant qui assurera seul les risques de cette situation.

4^o- Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

5^o- Les places de stationnement pour autos ne devront

24

servir qu'à ce seul usage.

Aucune réparation ne pourra être effectuée sur place.

En outre, il est interdit :

- d'utiliser les trompes et avertisseurs.

- et de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Article 7.- CARACTERE DE SERVITUDES A PERPETUITÉ DES DISPOSITIONS DU PRESENT TITRE I.-

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux parties communes et aux parties privées de l'immeuble, constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code civil. En conséquence, par dérogation à l'article 815 du Code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

TITRE II

CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Article 8.- CHARGES GÉNÉRALES.-

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont réparties dans les proportions figurant à l'article 3 ci-dessus; ces charges comprennent, notamment :

Les impôts communs, c'est à dire ceux qui sont afférents au sol et aux bâtiments qui sont parties communes générales.

Les dépenses afférentes aux compteurs, branchements et canalisations d'eau, d'électricité et d'égouts.

Les dépenses afférentes à l'entretien des parties communes générales, telles que les espaces verts, les entrées, les voies.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant l'ensemble de l'immeuble.

Les primes d'assurances des servitudes communes à l'ensemble des copropriétaires.

La consommation d'eau et d'électricité des parties communes générales.

Les ustensiles, matériel et fournitures d'entretien général.

Article 9.- REPARTITION DES CHARGES.-

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, 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 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 ladite loi.

En conséquence, les charges seront supportées et réparties selon le tableau ci-après.

- Les charges communes générales telles que définies à l'article 8 ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires selon la répartition figurant dans la colonne 1 du tableau ci-après.

- Les charges propres aux immeubles seront réparties uniquement entre les copropriétaires de chaque immeuble, selon la répartition figurant dans la colonne 2 du tableau ci-après.

- Enfin les charges relatives aux ascenseurs seront réparties, par ascenseur, selon la répartition figurant dans la colonne 3 du tableau ci-après.

Observation étant faite :

- que ces dernières charges comprennent les frais de consommation de courant, de contrat d'entretien périodique, d'assurance, de réparation, remise en état de remplacement, de tout ou partie des machineries et installations.

- et que seules les appartements situés à partir du premier étage compris, participeront à ces charges.

	<u>Bâtiment E</u>	-1-	-2-	-3-
		Charges générales	Charges propres à chaque immeuble	Charges d'ascenseur
	<u>rez-de-chaussée</u>	en 1.000.000°	en 10.000°	en 7.400°
lot n° 1	bureaux	35.013	1.875	-
	<u>1^{er} étage</u>			
lot n° 2	T 1 Sg	2.586	138	100
"	3 T 2c	5.063	271	200
"	4 T 1 Sf	2.932	157	100
	<u>1^{er} étage surélevé</u>			
lot n° 5	T 3a	8.055	432	330
"	6 T 1 Sa	3.091	165	110
"	7 T 2a	4.469	239	220
"	8 T 2b	5.458	292	220
"	9 T 1 Sd	3.111	167	110
"	10 T 1 Se	3.091	165	110
	<u>2nd étage</u>			
lot n° 11	T 1 Sg	2.586	138	117
"	12 T 2c	5.063	271	234
"	13 T 1 Sf	2.932	157	117
	<u>2nd étage surélevé</u>			
lot n° 14	T 3a	8.055	432	381
"	15 T 1 Sa	3.091	165	127
"	16 T 2a	4.469	239	254
"	17 T 2b	5.458	292	254
"	18 T 1 Sd	3.111	167	127
"	19 T 1 Se	3.091	165	127
	<u>3rd étage</u>			
lot n° 20	T 1 Sg	2.586	138	133
"	21 T 2c	5.063	271	266
"	22 T 1 Sf	2.932	157	133
	<u>3rd étage surélevé</u>			
lot n° 23	T 3a	8.055	432	429
"	24 T 1 Sa	3.091	165	143
	à reporter	132.452	7.090	4.342

	-1- Charges géné- rales	-2- Charges propres à chaque immeuble	-3- Charges d'as- censeur
	en 1.000.000°	en 10.000°	en 7.400°
report	132.452	7.090	4.342
lot n° 25 T 2a	4.469	239	286
" 25 T 2b	5.458	292	286
" 27 T 1 Sd	3.111	167	143
" 28 T 1 Se	3.091	165	143
<u>4^e étage</u>			
lot n° 29 T 1 Sg	2.613	140	150
" 30 T 2c	5.082	272	300
" 31 T 1 Sf	2.706	145	150
<u>4^e étage surélevé</u>			
lot n° 32 T 3a	8.221	441	480
" 33 T 1 Sa	3.126	167	160
" 34 T 2a	4.463	239	320
" 35 T 2b	5.493	294	320
" 36 T 1 Sd	3.273	175	160
" 37 T 1 Se	3.252	174	160
	<u>10.000/</u>	<u>7.400/</u>	

lot n° 38 lot d'attente 796.780

Parkings extérieurs
lots n° 39 à 53 inclus,
15 parkings.

1.094 x 15 = 16.410
1.000.000/

En cas de réparation ou d'entretien particulier, et par dérogation au tableau ci-dessus, les charges pourront être supportées et réparties :

- Soit entre les propriétaires des lots d'une subdivision de bâtiment, au prorata du nombre de tantièmes des parties communes attribué à chaque lot, par rapport au total de tantièmes affectés à l'ensemble des copropriétaires de cette subdivision, s'il y a lieu, et s'il s'agit de travaux à effectuer dans toute cette subdivision.

- Soit encore s'il s'agit de travaux à effectuer seulement dans telle ou telle partie d'une subdivision, mais concernant plusieurs copropriétaires de cette subdivision, au prorata du nombre de tantièmes des parties communes, attribué à chaque lot, par rapport au total de tantièmes affecté à l'ensemble de cette partie de subdivision.

A^X

Article 10.- CONTRIBUITION AUX CHARGES.-

La contribution de chacun des copropriétaires dans les charges communes est due, même en l'absence de toute occupation.

Article 11.- REGLEMENT DES CHARGES - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIES.-

Les copropriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première Assemblée Générale.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Il 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.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants. 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 devra en être fait.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot; elles bénéficient en outre du privilège prévu par l'article 2192-1^o du Code civil en faveur du bailleur, le tout conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUES
MODIFICATION DES LOTS

Article 12.- MUTATION ENTRE VIFS.-

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

à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndic doit adresser au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

1°- les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

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

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

2°- Éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

A défaut par le vendeur de présenter au notaire un certificat du syndic ayant moins de trois mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acquéreur doit donner avis de la mutation au syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

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 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 élection 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.

Article 13.- MUTATION PAR DECES.-

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

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article 12 ci-dessus sont applicables.

Article 14.- ELECTION DE DOMICILE.-

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de

plein droit comme étant élu dans l'ensemble objet du présent règlement de copropriété.

Article 15.- HYPOTHEQUES.-

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 40 et 41 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 40, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 43 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France et au Crédit Foncier et Communal d'Alsace-Lorraine, dont la législation spéciale et les statuts devront être dans ce cas respectés.

Article 16.- MODIFICATION DES LOTS.-

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 24 de ladite loi.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro, toutefois la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

30

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

SYNDICAT

- Section I -

Syndicat - Fonctionnement

Article 17.- CONSTITUTION - OBJET - QUALITES.-

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

Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 18.- FONCTIONNEMENT.-

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Il a pour dénomination : " SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA FONTAINE ".

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 une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble ou en tout autre lieu choisi par l'assemblée des copropriétaires.

- Section II -

Assemblées Générales des Copropriétaires

Article 19.- 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 trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, et fixera le chiffre de sa rémunération.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale, sur convocation du syndic.

Article 20.- CONVOCATIONS.-

Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être légalement convoquée par le Conseil syndical ou l'un quelconque des copropriétaires.

31

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart de toutes les parties de l'ensemble ou par le Conseil syndical s'il en existe un. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux, après une mise en demeure notifiée au syndic, restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de Conseil syndical ou que le Président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic, sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à huit jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispenserá de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

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 faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

- Section III -

Tenue des Assemblées Voix - Majorité - Quorum

Article 21.- LIEU DE REUNION.-

L'assemblée générale se réunit soit sur place, soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les copropriétaires votant comme il sera dit à l'article 26 § II du présent règlement.

Article 22.- PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE.-

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

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

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

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

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

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

Article 23.- REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES.-

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, 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.

Les représentants légaux des mineurs, interdits et autres incapables, participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un d'entre eux ou du syndic.

Article 24.- MODALITES DES DELIBERATIONS - PROCES-VERBAUX.-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil syndical s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le syndic.

Article 25.- NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES.-

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans l'indivision du sol. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportion-

nel à sa participation dans les dépenses.

Article 26.- MAJORITES.-

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

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes.

Article 27.- EFFETS DES DECISIONS.-

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants, et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou renvoie contre récépissé.

SYNDIC

Article 28.- NOMINATION.-

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

Article 29.- REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS.-

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

Article 30.- 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 31.- VACANCE DE L'EMPLOI.-

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, soit à défaut, par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quotients-parts de copropriété sans qu'il soit fait état des lots appartenant individuellement à plusieurs personnes.

Article 32.- MISSION DU SYNDIC.-

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- D'administrer l'ensemble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble.
- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Le syndic agira dans les conditions définies par

le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Article 33.- SUBSTITUTION.-

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

Article 34.- DELEGATION DE POUVOIRS.-

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

Article 35.- EMPÊCHEMENT - CARENCE.-

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

CONSEIL SYNDICAL

Article 36.-

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, un Conseil syndical peut à tout moment être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il agira conformément aux prescriptions édictées par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Les membres de ce Conseil, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, sont élus pour trois ans par l'assemblée générale; ils sont rééligibles et leurs fonctions sont gratuites; ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le Conseil syndical élit un Président; il se réunit à la demande du Président, au moins une fois par semestre; il peut être en outre réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du Conseil syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins des membres soit présente ou représentée.

Le Conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic.

TITRE V

ASSURANCES

Article 37.-

Le syndicat sera assuré contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux.

2°- Le recours des voisins.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

Article 38.-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombe la

palement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 39.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui le concerne, son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires.

Article 40.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 41.-

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

TITRE VI

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION - RECONSTRUCTION

Article 42.- AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION.-

Les améliorations, additions, de locaux privatifs, 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 du 10 juillet 1965.

Article 43.- RECONSTRUCTION.-

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 32 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE VII

LITIGES

Article 44.-

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales deviennent, à peine de dé-

36

chéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 16-I.

II.- Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 18 à 37 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, et celles du règlement d'administration publique prises pour son application, sont réputées non écrites.

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

Toutefois, 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 du titulaire du droit s'il est expressément constaté dans les actes de transfert ou de constitution de droits réels, qu'il en a eu préalablement connaissance, et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Article 45.- FRAIS.-

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et des formalités qui en découlent, sont à la charge de la Société, celle-ci les récupérera à l'occasion de chacune des ventes.

Suit la teneur de la mention de l'annexe:
Annexé à un acte reçu par Me FABRE, notaire associé à BORDEAUX, le vingt huit février mil neuf cent soixante quinze. signé: J.C.FABRE.

DESIGNATION
DES PARTIES

Les parties doivent être désignées dans l'acte (ou le décret) judiciaire) così, mentionnant : prénom, nom et l'article 5 de l'article 6 du décret n° 32 du 4 janvier 1955 sur l'ordre : un des éléments suivants :

Personnes physiques : nom, prénom, date de naissance, lieu et lieu de résidence, et le conjoint, domicile, profession

Personnes morales : dénomination - aussi pour les sociétés à forme syndicale et siège social, les sociétés commerciales, n° d'immatriculation au greffe du commerce, les associations, siège social et lieu de résidence, les syndicats, siège social, lieu de dépôt des statuts

Le nom personnel que la partie est obligatoirement en lettres majuscules d'après, chaque partie en lettres minuscules (art. 3-1 paragraphe 3-2 et 3-3)

DESIGNATION
DES BIENMEUBLES

Dans l'acte (ou la décision judiciaire) les immobiliers doivent être désignés individuellement, immobiliers aux premiers et derniers numéros de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (art. 34, 3-2, 3-3 du 16 octobre 1955, art. 75).

Éléments de désignation :
- commune, section et n° du cadastral, le cas échéant, et n° de l'immeuble dans ce n°, et n° de lot avec étiquette dans la propriété du n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 11