

PASCAL SUBSOL

EXPERT FONCIER

—
EXPERT AGRICOLE ET FONCIER
AGRÉÉ PAR LE MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE
MEMBRE DE LA C.E.A.F.I.

—
26, COURS DE VERDUN
33000 BORDEAUX

—
TÉL. 05 56 52 41 76
FAX 05 56 44 27 17
SUR RENDEZ-VOUS

REGLEMENT DE COPROPRIETE EN HARMONIE AVEC LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000

RESIDENCE LES AIRIALS
LE PIAN-MEDOC (Gironde)

Approuvé lors de l'Assemblée Générale du 15 mars 2005

Reçu par Maître Céline CAMPAGNE-IBARcq, Notaire à BLANQUEFORT (Gironde)

le 8 décembre 2008

Publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 22 janvier 2009

Volume 2009 P n° 535

E X P O S E

- I -

Le groupe d'habitation des HAMEAUX DU PIAN est édifié sur des terrains qui appartenaient originairement à la commune du PIAN-MEDOC depuis des temps immémoriaux.

Sa construction a été autorisée par Arrêté Préfectoral n° 24.720 du 29 Juin 1972.

Le programme avait été entrepris à l'origine par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HAMEAUX DU PIAN, dont le siège était au PIAN-MEDOC, après avoir acquis les terrains de la commune du PIAN-MEDOC suivant acte reçu par Me BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT, les 1er et 11 mars 1971, publié à BORDEAUX (1^obureau) le 25 mars 1971 volume 4151 n° 13, modifié par acte dudit Me BUGEAUD du 16 Février 1973 publié le 1er mars 1973 volume 4605 n° 33.

La S.C.I. LES HAMEAUX DU PIAN n'a réalisé qu'une partie du programme, puis elle a été déclarée en état de liquidation des biens, et le solde des terrains non construits a été cédé à la S.C.I DE PETRUCAIL dans le cadre d'un traité à forfait suivant acte reçu par ledit Me BUGEAUD les 13 et 21 Octobre 1977 publié à BORDEAUX (1^o bureau) le 28 Octobre 1977 volume 5983 n° 21. Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et la prise en charge par l'acquéreur de divers équipements communs imposés par la Commune à la S.C.I LES HAMEAUX DU PIAN.

- II -

Le groupe d'habitations devait comporter à l'origine 435 pavillons répartis en 11 hameaux, une salle polyvalente, un plan d'eau, un centre commercial, un groupe scolaire et une station d'épuration. Il devait être implanté sur 3 îlots de propriété distincts.

Sur l'îlot 1 devaient être implantés 9 hameaux, le centre commercial, le groupe scolaire, la salle polyvalente et le plan d'eau.

Ces 9 hameaux ont été identifiés par les lettres A à I suivies d'un nom de plante.

L'ensemble immobilier a été soumis au régime de la copropriété horizontale et suivant acte sous signatures privées en date du 2 Août 1973, publié à BORDEAUX 1^o le 29 Août 1973 volume 4745 n° 4, il a été créé 10 lots d'utilisation du sol s'appliquant aux 9 hameaux A à I et au centre commercial devant être édifiés sur l'îlot 1.

Ultérieurement, cet état descriptif de division " primaire " a été modifié lors de la mise en chantier des "Hameaux des Fougères, des Arums, des Genêts et des Bruyères", aux termes de 4 actes établis par ledit Me BUGEAUD et 155 nouveaux lots ont été créés portant les n° 101 à 152, 301 à 348, 401 à 453, 201 et 202.

- III -

La station d'épuration a été construite et cédée à la commune du PIAN-MEDOC.

Trois Hameaux ont été réalisés (Les Fougères, les Arums et les Genêts), un seul pavillon a été édifié dans les Hameau "Les Bruyères" soit au total 154 pavillons. Le plan d'eau a été aménagé.

Les projets de construction sur les îlots 2 et 3 ont été abandonnés et leurs terrains d'assiette ont été cédés pour la réalisation d'opérations de lotissement.

Les projets de constructions de la salle polyvalente et du centre commercial ont été aussi abandonnés.

Pour le groupe scolaire, des accords sont intervenus entre le promoteur et la commune du PIAN-MEDOC qui en a pris en charge la maîtrise d'ouvrage.

La S.C.I DE PETRUCAIL n'entendant pas poursuivre l'exécution du programme, s'est entendue avec la commune du PIAN-MEDOC pour modifier son projet et réaliser sur la portion de terrain restant à aménager une opération de lotissement.

Les copropriétaires des 154 lots construits, instruits de ce projet, ont décidé de se retirer de la copropriété régissant les 9 hameaux et le centre commercial pour constituer une copropriété nouvelle.

Cette décision a été prise définitivement le 1er février 1985 par deux assemblées convoquées conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965. Elle a été notifiée aux copropriétaires opposants et défaillants conformément à l'article 42 de ladite loi sans que pendant le délai de 2 mois qui leur était imparti, aucun des copropriétaires concernés n'ait introduit une action ayant pour objet de la contester.

Elle a pris tous ses effets à compter du 22 mars 1985, date de la délivrance du certificat prescrit par l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

L'assemblée générale a décidé notamment de constituer entre la copropriété nouvelle, la S.C.I DE PETRUCAIL et le propriétaire du seul pavillon édifié dans le hameau "les Bruyères", une union de syndicats ayant pour objet la propriété et la gestion du plan d'eau.

Suivant acte reçu par Me BUGEAUD le 5 juillet 1985, publié à BORDEAUX (1^{er} bureau) le 1er Août 1985 volume 9348 n° 24 et en exécution des décisions prises par les assemblées du 1er février 1985, il a été procédé aux attributions des parcelles issues de la division du terrain ayant constitué l'assiette foncière de l'îlot 1 de l'ensemble immobilier des HAMEAUX DU PIAN, et il a été attribué au syndicat de la copropriété nouvelle formé des lots 101 à 152, 301 à 348 et 401 à 453, la parcelle D 2541 d'une superficie de 16ha 03a 57 ça constituant l'assiette foncière de cette nouvelle copropriété.

Aux termes du même acte, il a été procédé à l'annulation pure et simple de l'état descriptif de division de l'ancienne copropriété et de ses quatre modificatifs.

A la suite de cette annulation les lots 101 à 152, 301 à 348 et 401 à 453 ont été supprimés et sont devenus les lots 101 à 152, 301 à 348 et 401 à 453 de la copropriété nouvelle sur la parcelle cadastrée section D n° 2 541.

Aux termes d'un autre acte reçu par ledit Me BUGEAUD le 5 Juillet 1985 publié à BORDEAUX (1^{er} bureau) le 1er Août 1985 volume 9348 n° 24, il a été établi l'état descriptif de division de la copropriété nouvelle formée des 153 lots composant les Hameaux :

- Les FOUGERES (52 lots n° 101 à 152)
- Les ARUMS (48 lots n° 301 à 348)
- Les GENETS (53 lots n° 401 à 453)

Les tantièmes d'indivision de la nouvelle copropriété sont exprimés en 45.279°.

Suivant acte reçu par ledit Me BUGEAUD le 10 novembre 1992 publié à BORDAUX (1^{er} bureau) le 21 décembre 1992 - volume 1992 P n° 8142, l'assiette de la copropriété dudit lotissement a été modifiée.

Il n'a pas été établi de nouveau règlement de copropriété. En conséquence conformément au 3^e alinéa de l'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965, la copropriété nouvelle est régie par les dispositions contenues dans le règlement de copropriété général des HAMEAUX DU PIAN.

La Résidence les Airials objet des présentes figure au cadastre sous le numéro 3 042 de la section D pour une contenance de 16 ha 02 ares 21 centiaires.

Ayant été invité à effectuer la mise en harmonie du règlement de copropriété avec la loi du 13 décembre 2000, en conséquence :

Au chapitre 1^{er} -

- Nous procèderons au rappel de l'état descriptif de division, conforme au décret du 14 octobre 1955, en prenant en considération le texte initial objet du règlement de copropriété d'origine,
- Suivra le tableau de publicité foncière.

Au chapitre 2nd

- Nous rédigerons le règlement de copropriété proprement dit, lequel sera établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 modifié, portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi et de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 complétée par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986 ainsi que des textes subséquents en ce compris celui découlant de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

CHAPITRE 1^{er}-

ARTICLE - 1^{er}.-

RAPPEL DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Afin que les présentes, dans le cadre de la mise en harmonie exigée par la loi du 13 décembre 2000 constituent un ensemble complet, nous procèderons au rappel de l'état descriptif de division, conforme au décret du 14 octobre 1955, en prenant en considération le texte initial objet du règlement de copropriété d'origine toutefois modernisé dans sa rédaction.

La désignation des lots comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans les parties communes générales celle-ci exprimée en 45 279 èmes.

HAMEAU A – LES FOUGERES

LOT 101

Situé au n° 1, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 380 m² environ

et les cent soixante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

164/45 279

LOT 102

Situé au n° 2, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 530 m² environ

et les deux cent vingt huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

228/45 279

LOT 103

Situé au n° 3, comprend :

- une villa de type 7

et droit à la jouissance du terrain attenant de 940 m² environ

et les quatre cent cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

405/45 279

LOT 104

Situé au n° 4, comprend :

- une villa de type 3

et droit à la jouissance du terrain attenant de 845 m² environ

et les trois cent soixante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

364/45 279

LOT 105

Situé au n° 5, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 985 m² environ

et les quatre cent vingt trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

423/45 279

LOT 106

Situé au n° 6, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 115 m² environ

et les quatre cent quatre vingt quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

480/45 279

LOT 107

Situé au n° 7, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 230 m² environ

et les cinq cent trente quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

530/45 279

LOT 108

Situé au n° 8, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m² environ

et les deux cent quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

215/45 279

LOT 109

Situé au n° 9, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 625 m² environ

et les deux cent soixante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

269/45 279

LOT 110

Situé au n° 10 comprend :

- une villa de type 3

et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m² environ

et les cent soixante treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

173/45 279

LOT 111

Situé au n° 11, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m² environ

et les deux cent vingt six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

226/45 279

LOT 112

Situé au n° 12, comprend :

- une villa de type 6

et droit à la jouissance du terrain attenant de 587 m² environ

et les deux cent vingt six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

226/45 279

LOT 113

Situé au n° 13, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m² environ

et les deux cent quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

215/45 279

LOT 114

Situé au n° 14, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 560 m² environ

et les deux cent quarante et un quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

241/45 279

LOT 115

Situé au n° 15, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 460 m² environ

et les cent quatre vingt dix huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

198/45 279

LOT 116

Situé au n° 16, comprend :

- une villa de type 7

et droit à la jouissance du terrain attenant de 725 m² environ

et les trois cent douze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

312/45 279

LOT 117

Situé au n° 17, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 590 m² environ

et les deux cent cinquante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

254/45 279

LOT 118

Situé au n° 18, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 390 m² environ

et les cent soixante treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

173/45 279

<u>LOT 119</u>	Situé au n° 19, comprend :	
- une villa de type 6	et droit à la jouissance du terrain attenant de 530 m ² environ	228/45 279
et les deux cent vingt huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 120</u>	Situé au n° 20, comprend :	
- une villa de type 3	et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ	232/45 279
et les deux cent trente deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 121</u>	Situé au n° 21, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	207/45 279
et les deux cent sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 122</u>	Situé au n° 22, comprend :	
- une villa de type 6	et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
et les deux cent quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 123</u>	Situé au n° 23, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 580 m ² environ	249/45 279
et les deux cent quarante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 124</u>	Situé au n° 24, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	258/45 279
et les deux cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 125</u>	Situé au n° 25, comprend :	
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m ² environ	194/45 279
et les cent quatre vingt quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 126</u>	Situé au n° 26, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m ² environ	194/45 279
et les cent quatre vingt quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 127</u>	Situé au n° 27, comprend :	
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	173/45 279
et les cent soixante treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 128</u>	Situé au n° 28, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	173/45 279
et les cent soixante treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 129</u>	Situé au n° 29, comprend :	
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 630 m ² environ	271/45 279
et les deux cent soixante et onze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 130</u>	Situé au n° 30, comprend :	
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	206/45 279
et les deux cent six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		
<u>LOT 131</u>	Situé au n° 31, comprend :	
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 580 m ² environ	249/45 279
et les deux cent quarante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		

LOT 132

Situé au n° 32, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 830 m² environ

et les trois cent cinquante sept quarante cinq mille deux soixante dix neuvièmes des parties communes générales

357/45 279

LOT 133

Situé au n° 33, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m² environ

et les deux cent quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

215/45 279

LOT 134

Situé au n° 34, comprend :

- une villa de type 6

et droit à la jouissance du terrain attenant de 515 m² environ

et les deux cent vingt deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

222/45 279

LOT 135

Situé au n° 35, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 495 m² environ

et les deux cent treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

213/45 279

LOT 136

Situé au n° 36, comprend :

- une villa de type 6

et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m² environ

et les deux cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

258/45 279

LOT 137

Situé au n° 37, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m² environ

et les deux cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

258/45 279

LOT 138

Situé au n° 38, comprend :

- une villa de type 3

et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m² environ

et les cent quatre vingt dix quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

190/45 279

LOT 139

Situé au n° 39, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 575 m² environ

et les deux cent quarante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

248/45 279

LOT 140

Situé au n° 40, comprend :

- une villa de type 6

et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m² environ

et les cent soixante et un quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

161/45 279

LOT 141

Situé au n° 41, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m² environ

et les deux cent quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

215/45 279

LOT 142

Situé au n° 42, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 530 m² environ

et les six cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

658/45 279

LOT 143

Situé au n° 43, comprend :

- une villa de type 4

et droit à la jouissance du terrain attenant de 585 m² environ

et les deux cent cinquante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

252/45 279

LOT 144

Situé au n° 44, comprend :

- une villa de type 5

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 210 m² environ

et les cinq cent vingt et un quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

521/45 279

<u>LOT 145</u>	Situé au n° 45, comprend :		
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 870 m ² environ		
et les trois cent soixante quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		374/45 279	
<u>LOT 146</u>	Situé au n° 46, comprend :		
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 880 m ² environ		
et les trois cent soixante dix neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		379/45 279	
<u>LOT 147</u>	Situé au n° 47, comprend :		
- une villa de type 3	et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ		
et les deux cent vingt six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		226/45 279	
<u>LOT 148</u>	Situé au n° 48, comprend :		
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 585 m ² environ		
et les deux cent cinquante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		252/45 279	
<u>LOT 149</u>	Situé au n° 49, comprend :		
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 820 m ² environ		
et les trois cent cinquante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		353/45 279	
<u>LOT 150</u>	Situé au n° 50, comprend :		
- une villa de type 7	et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 050 m ² environ		
et les quatre cent cinquante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		452/45 279	
<u>LOT 151</u>	Situé au n° 51, comprend :		
- une villa de type 4	et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 540 m ² environ		
et les six cent soixante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		663/45 279	
<u>LOT 152</u>	Situé au n° 52, comprend :		
- une villa de type 5	et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 530 m ² environ		
et les six cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		658/45 279	
<u>HAMEAU C – LES ARUMS</u>			
<u>LOT 301</u>	Situé au n°1, comprend :		
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 780 m ² environ		
et les quatre cent onze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		411/45 279	
<u>LOT 302</u>	Situé au n°2, comprend :		
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ		
et les deux cent soixante dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		277/45 279	
<u>LOT 303</u>	Situé au n°3, comprend :		
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 395 m ² environ		
et les deux cent huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		208/45 279	
<u>LOT 304</u>	Situé au n°4, comprend :		
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 490 m ² environ		
et les deux cent cinquante huit sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		258/45 279	
<u>LOT 305</u>	Situé au n°5, comprend :		
- une villa			

et droit à la jouissance du terrain attenant de 675 m ² environ et les trois cent cinquante six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	356/45 279
<u>LOT 306</u> Situé au n°6, comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ et les deux cent soixante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	269/45 279
<u>LOT 307</u> Situé au n°7, comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ et les deux cent quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	214/45 279
<u>LOT 308</u> Situé au n°8, comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ et les deux cent quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	214/45 279
<u>LOT 309</u> Situé au n°9, comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ et les deux cent quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	214/45 279
<u>LOT 310</u> Situé au n°10, comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 455 m ² environ et les deux cent quarante quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	240/45 279
<u>LOT 311</u> Situé au n°11 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ et les trois cent seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	316/45 279
<u>LOT 312</u> Situé au n°12 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m ² environ et les deux cent trente deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	232/45 279
<u>LOT 313</u> Situé au n°13 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 615 m ² environ et les trois cent vingt quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	324/45 279
<u>LOT 314</u> Situé au n°14 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ et les deux cent cinquante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	253/45 279
<u>LOT 315</u> Situé au n°15 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 330 m ² environ et les cent soixante quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	174/45 279
<u>LOT 316</u> Situé au n°16 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ et les cent soixante dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	177/45 279
<u>LOT 317</u> Situé au n°17 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ et les cent soixante dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	177/45 279
<u>LOT 318</u> Situé au n°18 comprend : - une villa	

et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ et les cent soixante dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	177/45 279
LOT 319 Situé au n°19 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 640 m ² environ et les trois cent trente huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	338/45 279
LOT 320 Situé au n°20 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m ² environ et les cent quatre vingt dix huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	198/45 279
LOT 321 Situé au n°21 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m ² environ et les cent quatre vingt dix huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	198/45 279
LOT 322 Situé au n°22 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ et les deux cent onze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	211/45 279
LOT 323 Situé au n°23 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 800 m ² environ et les quatre cent vingt deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	422/45 279
LOT 324 Situé au n°24 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 720 m ² environ et les trois cent quatre vingt quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	380/45 279
LOT 325 Situé au n°25 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m ² environ et les deux cent trente deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	232/45 279
LOT 326 Situé au n°26 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 490 m ² environ et les deux cent cinquante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	258/45 279
LOT 327 Situé au n°27 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ et les deux cent cinquante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	253/45 279
LOT 328 Situé au n°28 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ et les deux cent quatre vingt cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	285/45 279
LOT 329 Situé au n°29 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ et les trois cent vingt deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	322/45 279
LOT 330 Situé au n°30 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 960 m ² environ et les cinq cent six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	506/45 279
LOT 331 Situé au n°31 comprend : - une villa	

et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ et les trois cent quatre vingt seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	396/45 279
LOT 332 Situé au n°32 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ et les trois cent quatre vingt seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	396/45 279
LOT 333 Situé au n°33 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 770 m ² environ et les quatre cent six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	406/45 279
LOT 334 Situé au n°34 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ et les trois cent vingt deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	322/45 279
LOT 335 Situé au n°35 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 280 m ² environ et les six cent soixante quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	675/45 279
LOT 336 Situé au n°36 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 790 m ² environ et les quatre cent dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	417/45 279
LOT 337 Situé au n°37 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 840 m ² environ et les quatre cent quarante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	443/45 279
LOT 338 Situé au n°38 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ et les deux cent soixante seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	276/45 279
LOT 339 Situé au n°39 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ et les deux cent soixante seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	276/45 279
LOT 340 Situé au n°40 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ et les deux cent soixante seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	276/45 279
LOT 341 Situé au n°41 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ et les deux cent soixante seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	276/45 279
LOT 342 Situé au n°42 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 850 m ² environ et les quatre cent quarante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	448/45 279
LOT 343 Situé au n°43 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ et les deux cent quatre vingt cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	285/45 279
LOT 344 Situé au n°44 comprend : - une villa	

et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ et les deux cent quatre vingt cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	LOT 345	285/45 279
Situé au n°45 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 680 m ² environ et les trois cent cinquante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		359/45 279
LOT 346		
Situé au n°46 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ et les deux cent soixante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		269/45 279
LOT 347		
Situé au n°47 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ et les deux cent soixante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		269/45 279
LOT 348		
Situé au n°48 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ et les deux cent soixante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		269/45 279
HAMEAU D – LES GENETS		
LOT 401		
Situé au n°1 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 823 m ² environ et les trois cent soixante et un quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		361/45 279
LOT 402		
Situé au n°2 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ et les trois cent vingt neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		329/45 279
LOT 403		
Situé au n°3 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 618 m ² environ et les deux cent soixante et onze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		271/45 279
LOT 404		
Situé au n°4 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 630 m ² environ et les deux cent soixante seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		276/45 279
LOT 405		
Situé au n°5 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 070 m ² environ et les quatre cent soixante dix quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		470/45 279
LOT 406		
Situé au n°6 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 053 m ² environ et les quatre cent soixante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		462/45 279
LOT 407		
Situé au n°7 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 445 m ² environ et les cent quatre vingt quinze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		195/45 279
LOT 408		
Situé au n°8 comprend : - une villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 442 m ² environ et les cent quatre vingt quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales		194/45 279

LOT 409

Situé au n°9 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m² environ

et les cent quatre vingt dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

197/45 279

LOT 410

Situé au n°10 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 572 m² environ

et les deux cent cinquante et un quarante cinq mille deux soixante dix neuvièmes des parties communes générales

251/45 279

LOT 411

Situé au n°11 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 633 m² environ

et les deux cent soixante dix huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

278/45 279

LOT 412

Situé au n°12 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 455 m² environ

et les deux cent quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

200/45 279

LOT 413

Situé au n°13 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 428 m² environ

et les cent quatre vingt huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

188/45 279

LOT 414

Situé au n°14 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 022 m² environ

et les quatre cent quarante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

448/45 279

LOT 415

Situé au n°15 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 645 m² environ

et les deux cent quatre vingt trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

283/45 279

LOT 416

Situé au n°16 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 688 m² environ

et les trois cent deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

302/45 279

LOT 417

Situé au n°17 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 728 m² environ

et les trois cent dix neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

319/45 279

LOT 418

Situé au n°18 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 618 m² environ

et les deux cent soixante et onze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

271/45 279

LOT 419

Situé au n°19 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 887 m² environ

et les trois cent quatre vingt neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

389/45 279

LOT 420

Situé au n°20 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 007 m² environ

et les quatre cent quarante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

442/45 279

LOT 421

Situé au n°20 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 910 m² environ

et les trois cent quatre vingt dix neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

399/45 279

<u>LOT 422</u>	Situé au n°22 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 860 m ² environ	377/45 279
	et les trois cent soixante dix sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 423</u>	Situé au n°23 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 665 m ² environ	292/45 279
	et les deux cent quatre vingt douze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 424</u>	Situé au n°24 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 668 m ² environ	293/45 279
	et les deux cent quatre vingt treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 425</u>	Situé au n°25 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 570 m ² environ	250/45 279
	et les deux cent cinquante quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 426</u>	Situé au n°26 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 023 m ² environ	449/45 279
	et les quatre cent quarante neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 427</u>	Situé au n°27 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ	268/45 279
	et les deux cent soixante huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 428</u>	Situé au n°28 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 649 m ² environ	285/45 279
	et les deux cent quatre vingt cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 429</u>	Situé au n°29 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
	et les deux cent soixante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 430</u>	Situé au n°30 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
	et les deux cent soixante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 431</u>	Situé au n°31 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 609 m ² environ	267/45 279
	et les deux cent soixante sept quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 432</u>	Situé au n°32 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
	et les deux cent soixante quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 433</u>	Situé au n°33 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 715 m ² environ	314/45 279
	et les trois cent quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	
<u>LOT 434</u>	Situé au n°34 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 712 m ² environ	312/45 279
	et les trois cent douze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	

LOT 435

Situé au n°35 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 712 m² environ

et les trois cent douze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

312/45 279

LOT 436

Situé au n°36 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 595 m² environ

et les deux cent soixante et un quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

261/45 279

LOT 437

Situé au n°37 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 536 m² environ

et les deux cent trente cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

235/45 279

LOT 438

Situé au n°38 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 552 m² environ

et les deux cent quarante deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes

242/45 279

LOT 439

Situé au n°39 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 502 m² environ

et les deux cent vingt quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

220/45 279

LOT 440

Situé au n°40 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 488 m² environ

et les deux cent quatorze quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

214/45 279

LOT 441

Situé au n°41 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 623 m² environ

et les deux cent soixante treize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

273/45 279

LOT 442

Situé au n°42 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 420 m² environ

et les cent quatre vingt quatre quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

184/45 279

LOT 443

Situé au n°43 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 529 m² environ

et les deux cent trente deux quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

232/45 279

LOT 444

Situé au n°44 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 539 m² environ

et les deux cent trente six quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

236/45 279

LOT 445

Situé au n°45 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 032 m² environ

et les quatre cent cinquante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

453/45 279

LOT 446

Situé au n°46 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 774 m² environ

et les trois cent trente neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

339/45 279

LOT 447

Situé au n°47 comprend :

- une villa

et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 150 m² environ

et les cinq cent cinq quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales

505/45 279

<u>LOT 448</u>	Situé au n°48 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 748 m ² environ	
	et les trois cent vingt huit quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	328/45 279
<u>LOT 449</u>	Situé au n°49 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 493 m ² environ	
	et les deux cent seize quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	216/45 279
<u>LOT 450</u>	Situé au n°50 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 407 m ² environ	
	et les cent soixante dix neuf quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	179/45 279
<u>LOT 451</u>	Situé au n°51 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	
	et les deux cent soixante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	263/45 279
<u>LOT 452</u>	Situé au n°52 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 691 m ² environ	
	et les trois cent trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	303/45 279
<u>LOT 453</u>	Situé au n°53 comprend :	
- une villa	et droit à la jouissance du terrain attenant de 805 m ² environ	
	et les trois cent cinquante trois quarante cinq mille deux cent soixante dix neuvièmes des parties communes générales	353/45 279
<u>TOTAL EGAL A L'ENTIER</u>		<hr/> 45 279/45 279

ARTICLE Second

PUBLICITE FONCIERE

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

<u>Lots</u>	<u>Bât.</u>	<u>Eossal.</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes générales en 45/279èmes</u>
101	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 380 m ² environ	164/45 279
102	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 530 m ² environ	228/45 279
103	-	-	-	Villa type 7 et droit à la jouissance du terrain attenant de 940 m ² environ	405/45 279
104	-	-	-	Villa type 3 et droit à la jouissance du terrain attenant de 845 m ² environ	364/45 279
105	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 985 m ² environ	423/45 279
106	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 115 m ² environ	480/45 279
107	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 230 m ² environ	530/45 279
108	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
109	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 625 m ² environ	269/45 279
110	-	-	-	Villa type 3 et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	173/45 279
111	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	226/45 279
112	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 587 m ² environ	226/45 279
113	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
114	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 560 m ² environ	241/45 279
115	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 460 m ² environ	198/45 279
116	-	-	-	Villa type 7 et droit à la jouissance du terrain attenant de 725 m ² environ	312/45 279
117	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 590 m ² environ	254/45 279
118	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 390 m ² environ	173/45 279
119	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 530 m ² environ	228/45 279
120	-	-	-	Villa type 3 et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ	232/45 279
121	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	207/45 279
122	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
123	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 580 m ² environ	249/45 279
124	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	258/45 279
125	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m ² environ	194/45 279
126	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m ² environ	194/45 279
127	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	173/45 279
128	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	173/45 279
129	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 630 m ² environ	271/45 279
130	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	206/45 279
131	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 580 m ² environ	249/45 279
132	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 830 m ² environ	357/45 279

<u>Lot</u>	<u>Bât.</u>	<u>Estat.</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes générales en 45/279èmes</u>
133	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
134	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 515 m ² environ	222/45 279
135	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 495 m ² environ	213/45 279
136	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	258/45 279
137	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	258/45 279
138	-	-	-	Villa type 3 et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m ² environ	190/45 279
139	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 575 m ² environ	248/45 279
140	-	-	-	Villa type 6 et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m ² environ	161/45 279
141	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 500 m ² environ	215/45 279
142	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 530 m ² environ	658/45 279
143	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 585 m ² environ	252/45 279
144	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 210 m ² environ	521/45 279
145	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 870 m ² environ	374/45 279
146	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 880 m ² environ	379/45 279
147	-	-	-	Villa type 3 et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	226/45 279
148	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 585 m ² environ	252/45 279
149	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 820 m ² environ	353/45 279
150	-	-	-	Villa type 7 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 050 m ² environ	452/45 279
151	-	-	-	Villa type 4 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 540 m ² environ	663/45 279
152	-	-	-	Villa type 5 et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 530 m ² environ	658/45 279
301	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 780 m ² environ	411/45 279
302	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	277/45 279
303	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 395 m ² environ	208/45 279
304	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 490 m ² environ	258/45 279
305	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 675 m ² environ	356/45 279
306	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ	269/45 279
307	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ	214/45 279
308	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ	214/45 279
309	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 405 m ² environ	214/45 279
310	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 455 m ² environ	240/45 279
311	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	316/45 279
312	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m ² environ	232/45 279

<u>Lots</u>	<u>Bât.</u>	<u>Escal.</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes générales en 45</u> <u>279èmes</u>
313	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 615 m ² environ	324/45 279
314	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	253/45 279
315	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 330 m ² environ	174/45 279
316	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ	177/45 279
317	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ	177/45 279
318	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 335 m ² environ	177/45 279
319	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 640 m ² environ	338/45 279
320	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m ² environ	198/45 279
321	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 375 m ² environ	198/45 279
322	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 400 m ² environ	211/45 279
323	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 800 m ² environ	422/45 279
324	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 720 m ² environ	380/45 279
325	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 440 m ² environ	232/45 279
326	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 490 m ² environ	258/45 279
327	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 480 m ² environ	253/45 279
328	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ	285/45 279
329	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ	322/45 279
330	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 960 m ² environ	506/45 279
331	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ	396/45 279
332	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ	396/45 279
333	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 770 m ² environ	406/45 279
334	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ	322/45 279
335	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 280 m ² environ	675/45 279
336	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 790 m ² environ	417/45 279
337	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 840 m ² environ	443/45 279
338	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	276/45 279
339	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	276/45 279
340	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 525 m ² environ	276/45 279
341	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 850 m ² environ	448/45 279
342	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ	285/45 279
343	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 540 m ² environ	285/45 279

<u>Lots</u>	<u>Bât.</u>	<u>Escal.</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes générales en 279èmes</u>
345	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 680 m ² environ	359/45 279
346	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ	269/45 279
347	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ	269/45 279
348	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ	269/45 279
401	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 510 m ² environ	269/45 279
402	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 823 m ² environ	361/45 279
403	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 750 m ² environ	329/45 279
404	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 618 m ² environ	271/45 279
405	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 630 m ² environ	276/45 279
406	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 070 m ² environ	470/45 279
407	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 053 m ² environ	462/45 279
408	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 445 m ² environ	195/45 279
409	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 442 m ² environ	194/45 279
410	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 450 m ² environ	197/45 279
411	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 572 m ² environ	251/45 279
412	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 633 m ² environ	278/45 279
413	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 455 m ² environ	200/45 279
414	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 428 m ² environ	188/45 279
415	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 022 m ² environ	448/45 279
416	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 645 m ² environ	283/45 279
417	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 688 m ² environ	302/45 279
418	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 728 m ² environ	319/45 279
419	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 618 m ² environ	271/45 279
420	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 887 m ² environ	389/45 279
421	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 007 m ² environ	442/45 279
422	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 910 m ² environ	399/45 279
423	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 860 m ² environ	377/45 279
424	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 665 m ² environ	292/45 279
425	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 668 m ² environ	293/45 279
426	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 570 m ² environ	250/45 279
427	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 610 m ² environ	449/45 279
428	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 649 m ² environ	268/45 279
					283/45 279

<u>Lots</u>	<u>Bât.</u>	<u>Escal.</u>	<u>Etagé</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes générales en 45 279èmes</u>
429	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
430	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
431	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 609 m ² environ	267/45 279
432	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 602 m ² environ	264/45 279
433	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 715 m ² environ	314/45 279
434	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 712 m ² environ	312/45 279
435	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 712 m ² environ	312/45 279
436	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 595 m ² environ	261/45 279
437	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 536 m ² environ	235/45 279
438	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 552 m ² environ	242/45 279
439	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 502 m ² environ	220/45 279
440	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 488 m ² environ	214/45 279
441	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 623 m ² environ	273/45 279
442	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 420 m ² environ	184/45 279
443	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 529 m ² environ	232/45 279
444	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 539 m ² environ	236/45 279
445	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 032 m ² environ	453/45 279
446	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 774 m ² environ	339/45 279
447	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 1 150 m ² environ	505/45 279
448	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 748 m ² environ	328/45 279
449	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 493 m ² environ	216/45 279
450	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 407 m ² environ	179/45 279
451	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 600 m ² environ	263/45 279
452	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 691 m ² environ	303/45 279
453	-	-	-	Villa et droit à la jouissance du terrain attenant de 805 m ² environ	353/45 279
					45 279/45 279

CHAPITRE SECOND

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREAMBULE

La Résidence les Airials est constituée par une copropriété horizontale où l'attributaire d'un lot détient :

- la propriété indivise du terrain d'assiette de la Résidence
- le droit à la jouissance du terrain attenant à la construction édifiée sur le lot lui appartenant
- la pleine propriété de la construction édifiée sur son lot

Cette situation juridique particulière, parfois confondue avec celle du lotissement, implique que chaque copropriétaire se soumette aux règles définies par le présent chapitre, mais également aux décisions des assemblées générales.

ARTICLE - 1^{er} -

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes, selon les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

Tout ce qui n'y est pas prévu restera régi par le droit commun à défaut des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

En harmonie avec la loi du 13 décembre 2000, il annule et remplace le règlement antérieur et sera obligatoire pour tous les copropriétaires ou résidants d'une fraction quelconque de l'ensemble immobilier et leurs ayants cause quels qu'ils soient, à dater de sa publication au fichier immobilier selon les dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Les conventions qui y sont stipulées constituent des servitudes qui subsisteront perpétuellement sauf application des articles 703 et 710 du Code Civil.

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

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

Il en sera de même pour les nus-propriétaires ou usufruitiers.

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

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions prévues au présent chapitre - article 19^{ème}.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le syndicat, en assemblée générale, modifie s'il y a lieu le règlement de copropriété.

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

Dans le cadre de l'article 45-1 de la loi, tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'ensemble immobilier établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les présentes ainsi que les modificatifs qui pourront être rédigés par la suite seront déposés au rang des Minutes de Maître BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT (Gironde) y demeurant 12 rue Tastet Girard et publiés au 1^{er} bureau des hypothèques de BORDEAUX.

ARTICLE - 2^{ème} -

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le bien objet des présentes est divisé :

1°) – en parties communes à l'ensemble des copropriétaires

2°) – en parties communes à certains copropriétaires

3°) – en parties qui appartiennent privativement, divisément et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui sont celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qu'il a acquis tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chaque lot possède dès lors :

a) – la propriété indivise des parties communes de l'ensemble immobilier et de l'ensemble du sol

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

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

ARTICLE - 3^{ème} -

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sous réserve des lois, décrets et règlements en vigueur, les lots de la Résidence les Airials ne peuvent être occupés qu'à usage exclusif d'habitation bourgeoise.

En conséquence, toute activité professionnelle, commerciale, industrielle ou mixte y est prohibée.

Les associations ne sont pas admises.

ARTICLE - 4^{ème} -

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- l'ensemble des éléments constituant l'immeuble d'habitation, tant en ses parties extérieures qu'intérieures, soit ses murs, sol, cloisonnements, charpente et couverture ainsi que tous accessoires qu'ils soient.
- les portes-fenêtres, les fenêtres y compris leurs encadrements, leurs appuis, les volets, la terrasse dont la forme ne pourra être en aucun cas modifiée sans accord préalable de l'assemblée générale
- les canalisations visibles ou non visibles, à usage exclusif d'un lot, depuis les alimentations, distributions, ou évacuations principales communes jusqu'à l'intérieur dudit lot.
- les installations sanitaires y compris les w.c et conduites d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'aux canalisations principales communes

En résumé tout ce qui étant à usage privatif et exclusif, est inclus à l'intérieur d'un élément constituant un lot de copropriété.

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.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, et à la condition que l'affection, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, 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 expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e) – g) – h) – i) – j) – l) et m) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie s'agissant de travaux décidés dans les conditions prévues par les e) – g) – h) – i) – j) – l) et m) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

ARTICLE - 5^{ème} -

SERVITUDES

Il est expressément stipulé que l'ensemble immobilier dont s'agit bénéficie de servitudes actives, passives ou futures, que les copropriétaires devront souffrir sans réserve.

ARTICLE - 6^{ème} -

CHOSES ET PARTIES COMMUNES

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ou de plusieurs d'entre eux

Toutes les parties ou choses communes ci-après sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives devant appartenir individuellement et exclusivement comme il est indiqué ci-dessus au sein de l'état descriptif de division.

Elles sont la propriété avec indivision desdits copropriétaires, et considérées comme grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties privatives leur appartenant individuellement.

Les choses et parties communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent toutes les parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot, ou celles qui seront déclarées telles par la loi et les usages.

Elles appartiennent à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes constituant l'entier de la copropriété.

En conséquence, par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Les parties communes de l'ensemble comprennent notamment :

- la totalité du sol et des clôtures, à l'exception des clôtures d'un lot ou séparatives entre un ou plusieurs lots ;
- toutes les parties non construites et notamment les abords, trottoirs, allées de desserte, tant pour les voitures que pour les piétons, les espaces verts avec tous leurs ornements de décoration et plantations ;
- le réseau de lutte contre l'incendie, ainsi que les extincteurs et autres ;
- les installations électriques pour l'éclairage des parties communes et leurs compteurs ;
- les canalisations principales d'eau extérieures aux lots de propriété privée ;
- les canalisations d'égout des lots privatifs jusqu'à la canalisation principale ;
- le réseau de télédistribution ;
- le tennis ;
- la propriété indivise des parcelles cadastrées section D n° 1 777 - 1 782 et 2 536 ;

En résumé tous les éléments immobiliers ou mobiliers se trouvant pour les besoins de la copropriété dans les parties communes et tous accessoires à ces parties communes et qui d'une manière générale ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un lot.

ARTICLE - 7^{ème} -

DESTINATION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

Aucun des occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer une quelconque partie commune

Chacun usera librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

ARTICLE - 8^{ème} -

CARACTERE DE L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Principe -

Chacun des copropriétaires ou résidants aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité ou porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Aucune activité commerciale, artisanale, professionnelle ou mixte, politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots.

Occupation - Locations -

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'ensemble immobilier telle que définie.

En cas de location, le copropriétaire devra communiquer le règlement intérieur de l'ensemble immobilier à son locataire, lequel devra s'engager dans le bail, à le respecter sans aucune réserve et à peine de résiliation, sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous-location.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Au cas où les locaux dépendant de l'ensemble immobilier et faisant l'objet du présent règlement seraient occupés en vertu d'une loi ou d'un décret ou d'une réquisition par des personnes n'ayant aucun lien contractuel avec le syndicat des copropriétaires, le syndic devra prendre toutes mesures qu'il jugera convenables, et de préférence par voie amiable pour conserver la bonne tenue de l'immeuble, ceci pour la durée de l'occupation, et sans que cela entraîne la moindre modification des rapports juridiques entre le copropriétaire des lieux occupés et l'occupant.

Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par le locataire, le copropriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements, en cas de résultat négatif ou de récidive, le copropriétaire garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui.

Les copropriétaires en cas de location doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations souscrites auprès de la Direction Générale des Impôts, le syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

En aucun cas, le copropriétaire ne pourra invoquer le non-paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote-part dans les charges afférentes à la copropriété.

Bruits -

Les résidants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'ensemble immobilier ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Dans la mesure du possible, chaque résidant devra prendre toutes dispositions pour éviter les bruits.

Télévision - Musique -

Chaque lot doit être raccordé au réseau de télédistribution. Toutefois une parabole de réception de télévision est autorisée par pavillon, à la condition que son diamètre ne soit pas supérieur à 0.60 m et quelle soit dissimulée au maximum de la vue.

Les autres antennes quelles qu'elles soient sont interdites.

L'usage de tout appareil de production de sons, quel qu'il soit, devra être pratiqué avec modération.

Animaux -

Les animaux ne sont autorisés que s'ils ne présentent aucun caractère d'agressivité, de dangerosité pour la copropriété et ne doivent entraîner aucun trouble de jouissance par leur nuisances olfactives ou sonores

Utilisation des fenêtres - stores -

Il est ici spécifié qu'il ne pourra être fait d'étendage de linge à l'une quelconque des ouvertures d'un pavillon et ce même momentanément.

L'utilisation d'un étendoir sera effectuée discrètement et sa présence limitée au strict nécessaire.

Si des stores venaient à être placés, leurs coloris devront être en harmonie avec les règles générales des teintes de la copropriété. Ils doivent être régulièrement entretenus.

Clôtures

L'implantation des clôtures et portails sera effectuée de la manière suivante :

- dans les limites du lot, les clôtures dont la hauteur sera de 0.80 m, seront constituées par des poteaux en bois de 8 cm de côté plantés tous les 2 m et reliés entre eux par trois lisses de bois ou planches de 20 cm sur 5 cm.

- une dérogation est apportée dans la mesure du strict respect des points suivants :

* hauteur maximum 1,20 m

* base maçonnée autorisée ne dépassant en aucun point 0,40 m hors sol et à condition d'être revêtue d'un enduit correspondant aux façades des immeubles d'habitation.

- l'utilisation de poteaux autre qu'en bois implique qu'ils soient cachés derrière la palissade et peints ou enduits pour être le plus discret possible.

- si possible, les éléments maçonnés autorisés devront être accompagnés de la plantation de plantes grimpantes, telles le lierre ou la vigne vierge afin d'atténuer l'effet de cloison qu'ils impliquent.

- la palissade en elle-même sera constituée d'éléments en bois ou PVC teintés exclusivement « aspect bois », ou dans une moindre mesure, blanc.

- les clôtures autres qu'en façade, seront constituées soit par des éléments identiques à ceux précités, soit uniquement par un treillage de couleur verte tenu par des cornières assorties.

- les canisses, brandes ou similaires sont strictement prohibés. Des pales vues pourront être installés selon les modalités définies par l'assemblée générale.

- les portails, discrets, poursuivront l'esthétique de la clôture ouvrant sur la voirie commune de la copropriété.

Les clôtures telles que définies sont des éléments constituant des parties privatives. Toutefois, les clôtures séparatives entre un ou plusieurs lots seront mitoyennes entre les propriétaires de ces lots, et devront être entretenues à part égales.

Les clôtures doivent être entretenues et peintes, selon le cas, régulièrement. La rénovation des éléments délabrés devra toujours être effectuée dans le strict respect du présent règlement.

Aucune clôture ne pourra être modifiée, afin de procurer un accès direct sur la voirie communale, sauf autorisation Municipale et décision d'assemblée générale.

Haies privatives -

Les haies bordant tout ou partie des jardins ne devront pas être d'une hauteur supérieure à 2 m, et seront plantées à l'intérieur des limites du lot. Elles devront faire l'objet d'un entretien annuel régulier afin de maintenir l'aspect de l'ensemble.

Aucune plantation effectuée sur les parties communes ne pourra faire office de clôture privative. Les haies en dehors des limites des lots au jour de la rédaction du présent règlement devront être au fur et à mesure réimplantées à l'intérieur des limites desdits lots. Durant la période de remplacement, l'épaisseur de la haie devra être maintenue au minimum et ne jamais dépasser 0.80 m.

Si dans le cadre d'actions normales d'entretien des espaces communs et des voies de passage, la copropriété ou la Municipalité étaient appelées à tailler ou détruire tout ou partie des plantations effectuées hors lot, aucun dédommagement à quelque titre que ce soit ne pourrait être demandé par le propriétaire du lot concerné.

Modification du règlement relatif aux clôtures - portails et aux haies -

Toutes modifications des règles relatives aux clôtures, portails, haies, seront prises en assemblées générales.

Jardins en jouissance exclusive - pergolas -

Les jardins seront parfaitement entretenus en tout temps et à toute époque de l'année.

Il devront demeurer enherbés et arborés à l'exception de tout autre.

L'édification d'abris de jardins ou similaire est limitée à une surface ne pouvant être supérieure à 10 m².

Les abris de jardins et les pergolas devront être en bois ou bâtis.

L'architecture et la teinte des abris et de leur couverture, ainsi que des pergolas, devront être conformes à l'esthétique générale de la copropriété, et aux règles de construction en vigueur dans celle-ci.

Les constructions métalliques, ainsi que les tôles ondulées, les plaques de fibrociment ondulées, les matières plastiques sont formellement prohibées.

Tout type de camping (toile de tente - caravane - camping-car, etc ...) y est également prohibé.

Les bouteilles de gaz ne sont pas tolérées dans les jardins.

L'accumulation de déchets et poubelles autres que ceux destinés au ramassage hebdomadaire est bannie. Les containers et poubelles devront être régulièrement entretenus afin d'éviter toute odeur. Ils ne seront laissés sur les parties communes et voiries qu'à l'occasion des jours de ramassage.

Aucun meuble, équipement ou objet autre que ceux de jardin, n'y est toléré. Ces meubles seront discrets.

Conformément aux dispositions en vigueur dans la Commune du PIAN MEDOC, les piscines, les constructions nouvelles autorisées, ne peuvent être implantées à moins de 4 m des limites séparatives et 5 m des voiries. Dans le cas de la mise en oeuvre d'une piscine, toute précaution doit être prise pour éviter les bruits de la machinerie. Les eaux ne peuvent être évacuées que par épandage sur le terrain au même titre que les eaux de pluies. Toute connexion d'évacuation à quelque réseau que ce soit est illicite.

Les résidants ont l'obligation de conserver tous les arbres existant dans les jardins, même s'ils se trouvent à des distances moindres que celles imposées par la loi.

Mais si ces arbres venaient à périr ou à être arrachés, ils ne pourront être remplacés qu'en observant les distances légales.

En outre, tout arbre détruit volontairement ou non devra être remplacé par deux autres arbres d'une hauteur minimum de 2,50 m.

Cette obligation de conserver tous les arbres et même d'en replanter deux si un venait à être détruit, s'applique non seulement aux arbres pouvant exister dans les jardins dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive, mais également aux arbres se trouvant sur les parties communes générales.

Enseignes - Plaques Professionnelles -

Toute installation d'enseigne, panneau ou affiche quelconque est strictement prohibée.

Circulation des véhicules dans l'enceinte de la copropriété -

Le Code de la route s'applique dans l'enceinte de la résidence.

La vitesse des véhicules est limitée à 20 Km/h.

Seuls l'accès des véhicules légers y est autorisé. Les camping-cars, caravanes et similaires, ne pourront en aucun cas stationner sur les espaces verts. Les camping-cars, caravanes et similaires autres que ceux des résidants n'y sont pas admis même momentanément.

La circulation des poids lourds est strictement prohibée à l'exception des livraisons. Le résidant destinataire de la livraison est responsable des éventuelles dégradations subies par les parties communes et doit en conséquence en assumer la responsabilité.

Stationnement des véhicules -

Les véhicules des résidants seront, dans la mesure du possible, stationnés à l'intérieur des parties privatives.

Les véhicules des visiteurs seront garés le long des clôtures de façade, sans gêne pour la circulation des piétons, vélos et autres véhicules.

Le stationnement n'est pas toléré sur les ronds points, les espaces verts, les allées.

Le stationnement des véhicules doit être temporaire, pour des véhicules légers et en parfait état de marche. Les travaux de réparation et entretien ne sont pas autorisés. Il en est de même de l'abandon de vieilles voitures et remorques.

Il est recommandé pour la tranquillité de tous de ne faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ ou de la rentrée des véhicules.

Tous les véhicules seront assurés, le syndicat décline expressément toute responsabilité en cas de vol, de dégradations ou d'un dol ou d'un dommage quel qu'il soit.

Tennis -

Le tennis est réservé à l'usage exclusif des résidants et à la seule pratique du tennis.

Afin de ne pas endommager le revêtement les joueurs porteront des chaussures appropriées. La tenue des joueurs devra être convenable.

L'assemblée pourra à tout moment voter une réglementation propre à cet élément commun.

Lac -

Toute activité nautique y est prohibée.

ARTICLE - 9^{ème} -

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Modifications - Subdivisions - Réunions de lots -

Chaque lot ne pourra être aliené, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, il ne pourra être modifié, subdivisé ou réuni avec un autre lot.

Travaux privatifs -

Les travaux ne pourront modifier l'harmonie, l'aspect, les éléments techniques et phoniques, ainsi que la sécurité ou la tranquillité de l'ensemble immobilier. Ils devront faire l'objet d'une étude préalable soumise à l'assemblée générale, qui délibérera à la majorité de l'art. 25, être suivis et dirigés après accord de celle-ci par un Homme de l'Art, ce aux frais de l'intéressé et faire l'objet, le cas échéant, de la délivrance d'un permis de construire.

Chaque copropriétaire pourra faire à ses frais, dans le pavillon lui appartenant, tous les travaux se rapportant à la distribution et à l'agrément intérieur.

Harmonie de l'ensemble immobilier -

La modification de dimensions d'une ouverture, sa création, la ou la forme de la face externe d'une quelconque ouverture privative, visible de l'extérieur, en ce compris son volet, ne peuvent faire l'objet d'un changement ou d'une intervention que dans le cadre d'une autorisation de l'assemblée générale.

Les façades devront être maintenues « ton pierre ». Les tuiles ne pourront être remplacées que par un modèle et une teinte identiques à l'existant.

Bien qu'il s'agisse de parties privatives, pour la bonne harmonie de l'ensemble, la réfection des lasures ou peintures des menuiseries extérieures des pavillons sera entreprise périodiquement.

L'entretien des boiseries doit le plus possible maintenir l'aspect « bois foncé », dans les nuances de « marrons ». Par dérogation il peut être toléré pour les boiseries du blanc, ou marron, ou bleu tunisien, ou vert pastel, sans panachage au niveau des volets.

Toute nouvelle construction (garage, extension, abri de jardin, barbecue), si elle est autorisée, devra être réalisée en complète harmonie avec les éléments d'architectures, matières et coloris de la copropriété.

Tout résidant qui entame des travaux de construction ou de réfection s'engage impérativement à les terminer dans des délais raisonnables. Sont considérés comme terminées les constructions couvertes et dont les murs et les boiseries sont intégralement crépis ou peints.

Air conditionné -

L'installation de l'air conditionné dans un pavillon nécessitant la pose à l'extérieur d'un groupe adapté mais aussi de canalisations appropriées depuis celui-ci vers l'intérieur ne pourra être mise en œuvre qu'à l'express condition qu'il soit totalement masqué de la vue. Cette installation ne devra induire aucune nuisance sonore de quelque sorte que ce soit.

Les travaux seront entrepris conformément aux existants, les groupes seront dissimulés de la vue.

Il est expressément stipulé que le présent paragraphe demeurera évolutif en fonction du progrès des techniques en la matière et devra donc être adapté dans son application par l'assemblée générale dûment renseignée à cet effet.

Travaux de la copropriété -

Les copropriétaires et occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, et si besoin est, livrer accès aux architectes

et entrepreneurs chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Gelées -

Durant les gelées, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les dispositions propres à éviter le gel des conduites d'eau.

Ordures ménagères -

Pour l'évacuation des ordures ménagères, les occupants devront respecter la réglementation municipale. Les poubelles, pour être mises à la disposition des Services Municipaux, seront laissées le moins longtemps possible sur la voie commune.

A aucun moment et en aucun cas il ne devra être fait un dépôt d'objet ou matière quel qu'il soit sur cette voie au droit d'un lot.

Les encombrants ainsi que tous les déchets autres que les ordures ménagères, y compris les sapins de Noël, seront évacués et portés par chacun à la déchetterie la plus proche.

Vente -

Aucune vente de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les lots si elle a un caractère public.

Matières dangereuses -

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatils ou inflammables.

Responsabilité -

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

État de carence -

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du résidant ou du copropriétaire responsable de celui-ci, défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

ARTICLE - 10^{ème} -

MUTATION DE PROPRIETE

Pour le bon ordre de l'administration de l'ensemble immobilier et pour la convocation aux assemblées, chaque mutation entre vifs, à titre gratuit ou onéreux de quelque local que ce soit, devra obligatoirement être signifiée au syndic par le Notaire ayant reçu l'acte, dans le mois de la réalisation de la mutation.

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 par le Notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Cette signification comportera les nom, prénom, profession, nationalité et adresse du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation après décès, les héritiers ou les ayants droit devront dans les deux mois du décès justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession, sans que cette justification ne puisse entraîner la reconnaissance des droits qui ne leur seraient pas reconnus par la loi.

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra être informé dans le mois par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénom, profession et adresse du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Dès que le syndic aura connaissance de la mutation de propriété, il devra faire connaître au nouveau copropriétaire sa part contributive dans les charges.

Les honoraires spéciaux pris par le syndic, dans le cadre de son contrat, seront imputés aux seuls intéressés par la mutation signifiée, lesquels s'engagent expressément à les régler dans les délais impartis.

Conformément à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, modifié, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

* le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

* le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui était copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

* le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE - 11^{ème} -

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

Des assurances devront obligatoirement garantir la Résidence contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers, pour tous accidents à eux causés du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à son entretien.

Dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, l'assurance devra couvrir la valeur réelle des biens communs de l'ensemble immobilier au moment du sinistre, par l'application d'un indice variable sans règle proportionnelle.

Chaque résidant devra en outre faire assurer personnellement son lot bâti et non bâti contre les explosions, les dégâts des eaux et l'incendie, le mobilier se trouvant dans les parties qui constitue sa propriété privative ou en terrain en jouissance exclusive, ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant. Il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des voisins.

Toutefois, les intéressés pourront faire établir à leurs frais, risques et périls, toutes polices complémentaires qu'ils jugeront utiles.

La prime de la police générale sera répartie entre les copropriétaires suivant leur contribution aux charges communes, comme il est indiqué ci-après.

En cas de sinistre, les indemnités allouées par les compagnies d'assurances seront encaissées par le syndic, en ce qui concerne la police générale, suivant les modalités fixées par l'assemblée générale des copropriétaires réunis à cet effet.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction des biens de l'ensemble immobilier, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Toutes les assurances concernant l'ensemble immobilier, à l'exception de ce qui se rattache à chacun des lots, devront être contractées par le syndic.

Pour décider de la non-reconstruction des biens l'ensemble immobilier, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des voix des copropriétaires et les deux tiers au moins des voix afférentes à la totalité des fractions de l'ensemble, conformément à l'article 26 de la loi.

La reconstruction ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les valeurs respectives des divers lots.

Les copropriétaires qui ne voudraient pas reconstruire devront céder aux copropriétaires qui en feront la demande tous leurs droits de copropriété dans l'ensemble immobilier (droits privatifs et quote-part des parties communes).

Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

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

Le prix de cession, à défaut entre le cédant et le cessionnaire, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de BORDEAUX, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut d'accord entre eux, un troisième devra les départager, nommé lui aussi si besoin est par autorité de justice.

Si certaines parts ne faisaient pas l'objet de la demande de cession, elles pourraient être mises en vente aux enchères à la requête du syndic, habilité à cet effet par l'assemblée des copropriétaires, les copropriétaires intéressés dûment appelés.

Les acquéreurs sont tenus de participer à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Si l'ensemble immobilier n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et du bâtiment incendié seront répartis entre les copropriétaires selon la quote-part qu'ils possèdent dans les parties communes.

ARTICLE - 12^{ème} -

DEPENSES COMMUNES

Seront considérées comme dépenses communes à la charge de tous les copropriétaires, soit seulement de quelques-uns d'entre eux, toutes celles relatives aux portions l'ensemble immobilier, choses ou objets affectés à des services ou usages communs.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges à son profit, il devrait seul supporter cette augmentation.

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes par l'abandon aux autres en totalité ou en partie de ses droits de copropriétés.

Le remboursement des dépenses communes se fera entre les mains du syndic annuellement.

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

Le syndic peut exiger le versement :

1°) de l'avance constituant la réserve, laquelle ne peut excéder 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel ;

2°) des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi et énoncées à l'article 44 du décret 17 mars 1967, modifié ;

4°) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5°) des avances constituées par les provisions prévues au 6^{ème} alinéa de l'article 18 de la loi.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépenses.

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

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

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard du syndic.

Il y a solidarité vis-à-vis du syndic, entre le nu-propriétaire d'un lot et l'usufruitier, en ce qui concerne le règlement des charges communes.

Après mise en demeure faite par le syndic, au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le propriétaire est redevable sont productrices d'intérêts aux taux de la Banque de France pour les avances sur titres, augmentées de 2% sans jamais ne pouvoir être inférieur à 5%.

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège immobilier portant sur la partie indivise de celui pour lequel l'avance a été consentie, ensemble et sur la quote-part indivise des parties communes de l'ensemble immobilier.

L'avance consentie est constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé par sommation d'Huissier, sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables portant répartition entre les copropriétaires, des charges et dépenses de l'ensemble immobilier, et du procès-verbal de l'assemblée générale, établissant cette répartition et constatant le montant de la part incomptant au copropriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte.

Une copie de ce procès-verbal, certifiée conforme par le représentant de la collectivité, sera annexée à l'acte.

Le privilège immobilier doit être inscrit sur le registre du Conservateur des Hypothèques en vertu de l'acte authentique sus indiqué, mais ce privilège ne prend effet, conformément au décret du 7 janvier 1959, que du jour de son inscription. Il ne pourra être invoqué que pour des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

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

Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2 102 du Code Civil. Les dispositions des articles 819-824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables, dans le cadre de l'article 10-1 de ladite loi, à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le Juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Conformément à l'article 19-2 de la loi, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de ladite loi, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

PRIVILEGE SPECIAL AU PROFIT DU SYNDICAT

Il est institué au profit du syndicat, par la loi du 21 juillet 1994, un privilège spécial qui porte sur les charges et travaux relatifs au lot vendu pour l'année courante et les quatre dernières années échues.

Toutefois, le privilège du syndicat prime ceux du vendeur et du prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

Pour les deux années supplémentaires, le syndicat vient en concurrence avec les créanciers privilégiés précités (art.34).

Ce privilège n'a pas à être publié.

La loi a organisé la procédure à suivre pour la mise en œuvre de ce privilège :

- lors de la vente, si le vendeur n'a pas justifié au Notaire qu'il est libre de toute obligation, le Notaire doit informer le syndic de la mutation par lettre recommandée avec avis de réception

- dans le délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former opposition par acte extra judiciaire notifié au Notaire qui a informé le syndic de la mutation, et au domicile de l'acquéreur, au versement des fonds à hauteur des sommes dues par le copropriétaire.

- à peine de nullité, l'opposition doit énoncer le montant et les causes de la créance

- l'opposition vaut mise en œuvre du privilège au profit du syndicat

ARTICLE - 13^{ème} -

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Le tableau ci après concernera la répartition des dépenses générales de la copropriété comprenant notamment :

- les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquels sera assujetti le syndicat de copropriété et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'administration au nom des copropriétaires individuellement.

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat de copropriété et de tout autre risque commun.

- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes.

- les dépenses propres aux procédures tant en action qu'en défense, celles-ci récupérables à l'égard des copropriétaires défaillants conformément à la législation.

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues affectant les clôtures communes.

- les frais d'entretien, de réparations et de réfection des allées et voies de circulations destinées tant aux piétons qu'aux véhicules automobiles, ainsi que les espaces verts et les équipements collectifs.

- les frais de consommation et d'entretien d'eau et d'électricité des parties communes générales.

- les frais d'entretien; de réparations et de remplacement de toutes les canalisations quelles qu'elles soient, à l'exception des tuyauteries piquées sur les canalisations principales vers les lots ou depuis ceux-ci et dont chaque propriétaire a l'affectation privée, sauf recollement au profit de la Municipalité.

- les frais d'entretien du réseau de lutte contre l'incendie et de ses divers accessoires.

- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'ensemble immobilier, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

LOTS	QUOTE-PART
101	164
102	228
103	405
104	364
105	423
106	480

LOTS	QUOTE-PART
152	658
301	411
302	277
303	208
304	258
305	356

LOTS	QUOTE-PART
403	271
404	276
405	470
406	462
407	195
408	194

<u>LOTS</u>	<u>QUOTE-PART</u>	<u>LOTS</u>	<u>QUOTE-PART</u>	<u>LOTS</u>	<u>QUOTE-PART</u>
107	530	306	269	409	197
108	215	307	214	410	251
109	269	308	214	411	278
110	173	309	214	412	200
111	226	310	240	413	188
112	226	311	316	414	448
113	215	312	232	415	283
114	241	313	324	416	302
115	198	314	253	417	319
116	312	315	174	418	271
117	254	316	177	419	389
118	173	317	177	420	442
119	228	318	177	421	399
120	232	319	338	422	377
121	207	320	198	423	292
122	215	321	198	424	293
123	249	322	211	425	250
124	258	323	422	426	449
125	194	324	380	427	268
126	194	325	232	428	285
127	173	326	258	429	264
128	173	327	253	430	264
129	271	328	285	431	267
130	206	329	322	432	264
131	249	330	506	433	314
132	357	331	396	434	312
133	215	332	396	435	312
134	222	333	406	436	261
135	213	334	322	437	235
136	258	335	675	438	242
137	258	336	417	439	220
138	190	337	443	440	214
139	248	338	276	441	273
140	161	339	276	442	184
141	215	340	276	443	232
142	658	341	276	444	236
143	252	342	448	445	453
144	521	343	285	446	339
145	374	344	285	447	505
146	379	345	359	448	328
147	226	346	269	449	216
148	252	347	269	450	179
149	353	348	269	451	263
150	452	401	361	452	303
151	663	402	329	453	353
					45 279

ARTICLE - 14^{ème} -

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Si l'équilibre financier du syndicat de copropriété est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'ensemble immobilier, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le Président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires, dans le mois de son prononcé, à l'initiative de

l'administrateur provisoire, soit remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du Procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle à son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent.

- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 de la loi sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Après dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat.

La même procédure peut être mise en oeuvre par le Procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Conformément à l'article 29-6 de la loi, les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriété.

ARTICLE - 15^{ème} -

LE SYNDIC

NOMINATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il peut être choisi parmi eux ou en dehors d'eux

Il est rééligible.

REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de sa rémunération. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi.

Elle détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans, renouvelable.

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, et procéder à la convocation d'une assemblée générale afin de faire nommer son successeur.

VACANCE DE L'EMPLOI

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

MISSION DU SYNDIC

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale

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

- d'adresser au Notaire chargé de recevoir un acte de mutation un état daté dans les conditions prévues à l'article 5 du décret du 17 mars 1967, modifié

- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001

- l'adresse de l'ensemble immobilier et l'identité du syndic en exercice
- les références des contrats d'assurances souscrits par le syndicat, ainsi que la date d'échéance de ces contrats
- l'année de réalisation des travaux importants, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat dont la garantie est en cours
- s'ils en existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel décidé par l'assemblée.

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée, contenir des informations complémentaires portant sur l'ensemble immobilier, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale

- de tenir une comptabilité propre au syndicat qui fera apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard dudit syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de ce syndicat.

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25 de la loi.

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

La décision par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation, d'un autre syndic.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que la publication des modifications apportées au présent règlement de copropriété, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

- d'engager et de congédier le personnel employé par le syndicat et de fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée ayant seule la qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

- d'établir et de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967, modifié ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile élu.

- de détenir les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} et 3^{ème} du décret, ainsi que toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice, ainsi que les documents comptables du syndicat, et le cas échéant le diagnostic technique, ainsi que les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes.

- de délivrer des copies ou des extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

- de remettre au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble, et le cas échéant, du diagnostic technique.

- d'être le mandataire de copropriétaires, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds, lorsque certains d'entre eux peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

D'une manière générale le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par son décret d'application du 17 mars 1967. Il n'est ni l'employé ni le subrogé du syndicat mais son représentant légal.

En cas d'urgence, si un propriétaire ou son locataire est absent, et a négligé de confier les clés, celui-ci a le droit de faire appel à un serrurier, cela aux frais de l'intéressé.

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

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

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

Le syndic est, aux termes des présentes, habilité à faire enlever tout objet quel qu'il soit pouvant encombrer les parties communes, voire une partie privative, ce sans aucune signification préalable et aux frais du syndicat des copropriétaires ou de qui il appartiendra.

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

Sa responsabilité ne pourra jamais être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans l'ensemble immobilier.

SUBSTITUTION

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

POLICE DE L'IMMEUBLE

Dans le cadre de la police de l'ensemble immobilier que le syndic doit assurer, il est précisé que celui-ci ne pourra intervenir en cas de troubles de jouissance que sur réclamation écrite de l'un des copropriétaires sur témoignage légal nominatif, toute observation verbale n'ayant aucun effet.

CONVENTION

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic lorsqu'il est une personne morale, ne peut sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues ci-dessus sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi.

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

ARTICLE - 16^{ème} -

ASSEMBLEE GENERALE

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée générale contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier, elle prend toutes les décisions utiles, et peut même modifier le présent règlement dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par des copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de la copropriété.

L'assemblée est tenue sur le territoire de la Ville du PIAN-MEDOC, situation de l'ensemble immobilier, sur le territoire d'une ville proche de cette situation, mais pas obligatoirement limitrophe ou dans les bureaux du syndic.

Faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées, soit par le président du conseil syndical, soit par le copropriétaire le plus diligent.

L'assemblée se déroule dans le respect des règles de courtoisie.

CONVOCATIONS

1°) La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi.

2°) toutefois, en cas d'urgence, le délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent.

3°) en cas de mutation, les convocations seront valablement adressées à l'ancien propriétaire 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 ou à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

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

4°) pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories des charges, seront tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical, toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

5°) Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié, à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I – Pour la validité des décisions :

1°) l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°) le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°) les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4°) le ou les projets de contrat de syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5°) le projet de convention, ou la convention, mentionnée à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6°) le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8°) le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°) les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ses conclusions ;

II – Pour l'information des copropriétaires :

1°) les annexes au budget prévisionnel ;

2°) l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°) l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

« Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires ».

Dans le cas prévu par le 2^{ème} alinéa de l'article 25-1 de la loi, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de la même loi :

1°) le délai de convocation peut-être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2°) les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximum de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

VALIDITE DE DECISION

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

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

FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu s'il y a lieu des dispositions de l'article 22 alinéas 2-3 et de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Par suite, elle doit être communiquée par le syndic à tout copropriétaire la requérant.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

PRESIDENCE – SCRUTATEURS

Au début de chaque réunion, l'assemblée élit sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967, son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

L'élection du bureau ou de tout membre le constituant est faite à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Ce vote est inscrit sur le procès verbal de l'assemblée.

NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

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

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à des charges spéciales, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

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

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.

BUDGET PREVISIONNEL

Conformément à l'article 14-1 ajouté par l'Art.75 de la loi du 13 décembre 2000 à la loi du 10 juillet 1965, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires votera chaque année un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires

appelée à voter le budget prévisionnel sera réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice comptable qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1°) aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2°) aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3°) aux travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°) aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5°) et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les règlements en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

COMPTES DU SYNDICAT

Les comptes du syndicat sont régis par le décret 2005-240 du 14 mars 2005. Ils comprennent le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel seront établis dans le cadre de l'article 14-3 de la loi.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, seront enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement sera soldé par le règlement.

Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Les charges sont les dépenses incomptant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Aux sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

* sont nommées « provisions sur charges » les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

* sont nommées « avances » les fonds destinés par le présent règlement ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

MAJORITE – LOI DU 10 JUILLET 1965

1°) ARTICLE 24

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

L'assemblée délibère à cette majorité, dite relative, pour toutes les questions relevant de l'administration ordinaire, par exemple, la fixation des honoraires du syndic, l'approbation de ses comptes, la décision du quitus.

A cette majorité, elle arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Dans les mêmes conditions, elle prend les décisions relatives aux assurances, elle décide de tous travaux d'entretien. Elle prend les décisions relatives au fonctionnement des éléments d'équipement, etc. ...

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

2°) ARTICLE 25

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

a) toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, cette délégation pouvant autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cour commune, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté; l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

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'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, et éventuellement le système de chauffage et la production d'eau chaude, s'ils venaient à exister.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat après avis du Comité Consultatif de l'Utilisation de l'Energie.

h) la pose dans les parties communes de canalisations de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) la suppression des vide-ordures pour des motifs d'hygiène. - Note du rédacteur : ce paragraphe législatif, dont la présence est rendue obligatoire par la loi du 13 décembre 2000, ne concerne bien évidemment pas l'ensemble immobilier qui n'est pas équipé d'un tel élément.

j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité publique destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules (s'ils existent), notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) l'installation des compteurs divisionnaires d'eau froide.

ARTICLE 25-1

Conformément à l'article 25-1 de la loi, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'aura pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 précité, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée pourra décider à la majorité prévue à l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure qui devra se tenir dans un délai maximal de trois mois, et qui statuera à la majorité de l'art.24.

Lorsque le projet n'aura pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi, qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le 2^{ème} alinéa de l'article 25-1 de la loi, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de la même loi :

1^o) le délai de convocation peut-être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 de la loi n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2^o) les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximum de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

3^o) ARTICLE 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d)

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 aux e) – g) – h) - j) et m) de l'article 25.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

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 26-1

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

ARTICLE 26-2

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble, en dehors de ces périodes, ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

ARTICLE 26-3

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

DECISIONS PRISES A L'UNANIMITE

L'assemblée ne peut décider qu'à l'unanimité :

- d'aliéner les parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;
- de modifier la répartition des charges dans les cas autres que ceux prévus à l'article 25 ;
- de supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- de transformer des éléments privatifs en éléments communs ;
- de décider de la fermeture permanente de la porte d'accès de l'immeuble, sauf le cas visé à l'article 26- 2 ;
- de modifier le bâti.

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

Ces convocations seront faites par le syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires intéressés et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

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

PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 1314-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Dans ce dernier cas, le procès verbal rappelle intégralement l'article 42 – alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, savoir :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

ARTICLE - 17^{ème} -

CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriété, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Sauf dans le cas de la constitution d'un syndicat coopératif où il est obligatoire, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont élus par l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le mandat des membres du conseil syndical est de un, deux ou trois années renouvelables.

Lorsqu'une personne morale est élue en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses descendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature, ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès verbal qui en fait explicitement mention est notifié dans un délai d'un mois à tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

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

Ledit conseil rend compte à l'assemblé, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Il tiendra procès verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès verbal régulièrement signé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, faute d'être valables, seront contresignés par le syndic.

MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres, se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Il peut également recevoir d'autres missions que celles définies ci avant, ou délégation de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 16^{ème} du présent chapitre.

ARTICLE - 18^{ème} -

SERVITUDES COMMUNES A TOUS LES LOTS

Chaque copropriétaire doit avoir son propre compteur d'eau, de gaz et d'électricité.

Les équipements électriques communs seront desservis par un compteur électrique spécial.

Chaque attributaire d'un lot devra obligatoirement autoriser sur son fonds le passage du syndic, de l'architecte, ainsi que des entrepreneurs et ouvriers chargés de la surveillance, de l'entretien et des réparations aux choses et parties communes de l'ensemble immobilier, et ce dans les conditions prévues à l'article 4^{ème} du présent chapitre.

Il en sera de même pour le relevé de compteurs se trouvant, éventuellement, à l'intérieur d'un lot.

Les propriétaires ou leurs locataires devront faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire pour assurer le libre passage et l'exécution de tous travaux, ce sans indemnité.

Pour ce qui est des créations et aménagements touchant le gros œuvre, ils devront obligatoirement être placés sous la surveillance d'un architecte dont les projets seront soumis à l'architecte de l'ensemble immobilier, ou à tout autre s'il n'en existe pas, désigné par le syndic, les honoraires dudit architecte de l'ensemble immobilier étant à la charge du propriétaire qui les aurait occasionnés.

ARTICLE - 19^{ème} -

SYNDICAT COOPERATIF

Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de la loi, est régi par les dispositions de la section V et celles non contraires du décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967.

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

Les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du décret du 17 mars 1967, modifié.

Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union coopérative, ceux dont il veut bénéficier.

ARTICLE - 20^{ème} -

UNION DE SYNDICATS

Un syndicat de copropriété peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de service d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et de tous autres propriétaires dont les l'ensemble immobilier sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et des textes subséquents. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue par l'article 26.

Lorsque le syndicat est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic, désigné pour représenter le syndicat à l'union à la majorité de l'art 24 de la loi du 10 juillet 1965, rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union.

Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union qui donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

ARTICLE - 21^{ème} -

ACTIONS ET PRESCRIPTIONS

1°) – 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 les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, conformément à l'article 42-alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application des articles 15 et 16 des présentes.

2°) – Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du règlement d'administration publique fixées par le décret du 17 mars 1967, prises pour son application, sont réputées non écrites.

3°) – Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables, à titre particulier, aux ayants cause des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Pour le cas de modifications, le procès verbal de séance constatant celles apportées au présent règlement, devra obligatoirement être déposé en l'étude du notaire qui a reçu les présentes.

ARTICLE - 22^{ème} -

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Le propriétaire qui voudrait hypothéquer son lot au profit d'un créancier devra donner connaissance à son créancier des clauses contenues dans l'article 11^{ème} des présentes « Risques civils - assurances » et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

Les créanciers hypothécaires des sinistres 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.

ARTICLE - 23^{ème} -

EXECUTION

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires présents ou futurs de l'ensemble immobilier.

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

Dans chaque contrat d'aliénation, l'acquéreur devra accepter, sans réserve, toutes clauses du présent règlement.

ARTICLE - 24^{ème} -

FRAIS D'ETABLISSEMENT

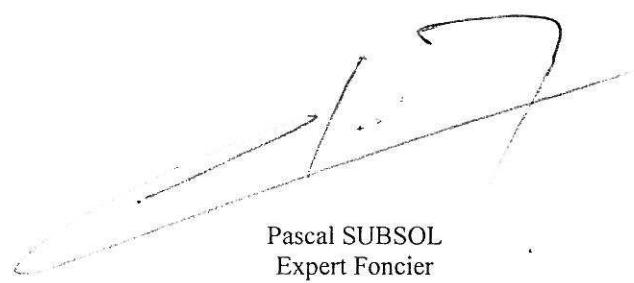
Les frais d'établissement des présentes et de leurs suites éventuelles, seront supportés par chaque copropriétaire dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes générales.

ARTICLE - 25^{ème} -

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, élection de domicile attributive de juridiction est faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Fait à BORDEAUX, le 7 février 2005
Approuvé lors de l'assemblée générale du 15 mars 2005
Rectifié après la promulgation du décret du 14 mars 2005



Pascal SUBSOL
Expert Foncier
26, cours de Verdun
33000 BORDEAUX
Tel : 05 56 52 41 76
Fax : 05 56 44 27 17
E-Mail : subsol.expert@worldonline.fr

INDEX DES CHAPITRES ET ARTICLES

	<u>SUJETS</u>	<u>PAGES</u>
	Exposé	1
<u>CHAPITRE 1er</u>		
<u>ARTICLES</u>		
1 ^{er}	Rappel de l'état descriptif de division	3
Second	Publicité foncière	15
<u>CHAPITRE Second</u>	REGLEMENT DE COPROPRIETE	
<u>ARTICLES</u>		
	Préambule	21
1 ^{er}	Dispositions générales	21
2 ^{ème}	Division de l'ensemble immobilier	22
3 ^{ème}	Destination de l'ensemble immobilier	22
4 ^{ème}	Désignation des parties privatives	23
5 ^{ème}	Servitudes	23
6 ^{ème}	Choses et parties communes	24
7 ^{ème}	Destination des choses et parties communes	24
8 ^{ème}	Caractère de l'occupation de l'immeuble	25
9 ^{ème}	Dispositions communes à tous les copropriétaires	29
10 ^{ème}	Mutation de propriété	30
11 ^{ème}	Risques civils – assurances	31
12 ^{ème}	Dépenses communes	32
13 ^{ème}	Répartitions des charges communes	35
14 ^{ème}	Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté	36
15 ^{ème}	Le syndic	37
16 ^{ème}	Assemblée générale	40
17 ^{ème}	Le conseil syndical	48
18 ^{ème}	Servitudes communes à tous les lots	50
19 ^{ème}	Syndicat coopératif	50
20 ^{ème}	Union de syndicats	51
21 ^{ème}	Actions et prescriptions	52
22 ^{ème}	Emprunts hypothécaires	52
23 ^{ème}	Exécution	53
24 ^{ème}	Frais d'établissement	53
25 ^{ème}	Election de domicile	53
