

25 Mai 1959 -

N° 258 Expédition 18 rds 1/2
Description - Deux copies

TARBES, soussigné,

- ONT COUPARTI -

n° 143

1^{er} Monsieur Gaston Elie CAMILHAC, Négociant,
demeurant à TARBES, 9, place Jean Jaurès.

Né à CASMAUX (Tarn) le vingt deux
Aout mil neuf cent un.

2^{ème} Monsieur René Louis Camille ANDREUX, commer-
çant, demeurant à Aureilhan (Hautes Pyrénées)
rue des Mimosas.

Né à Thaon- Les-Vosges, le cinq juillet
mil neuf cent vingt deux.

Agissant en qualité d'administrateur
de la société Civile Immobilière "La
Résidence", ayant son siège à Tarbes
rue Viscos, a établi ainsi qu'il suit,
le règlement de co-propriété de la Rési-
dence de l'Ormeau et de la Résidence du
Pic du Midi, ensemble immobilier qui sera
édifié sur un terrain sis à Tarbes rue
du IV septembre.

LESQUELS, Préalablement, au règlement de co-propriété
faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui
suit :

- EXPOSE -

Aux termes d'un acte reçu par Me Marcel
Rialland, notaire à Tarbes le huit novembre mil
neuf cent cinquante sept, il a été constitué
une société Civile Particulière, ayant son siège
à Tarbes, rue du Viscos, dénommée "l'Urbaine"
au capital de UN MILLION DE FRANCS, divisé en
dix parts de cent mille francs chacune, repré-
sentées par des apports en espèces.

Suivant acte reçu par Me Marcel Rialland,
notaire à Tarbes le huit novembre mil neuf cent
cinquante sept, Monsieur Andreux, agissant en
qualité d'administrateur délégué de la Société
Civile "l'Urbaine" acquis de Monsieur Gaston
Marie Armand Achille ACHILLE FOULD, Ancien Minis-
tre, et Madame Germaine Marie Josephé Elisabeth
de FOUCAUD et d'AURE, sans profession, son épouse
demeurant ensemble à Paris, rue Georges Bizet
numéro 22, le terrain situé à Tarbes, rue du
IV septembre, sans numéro, figurant au plan
cadastral de ladite ville, quartier Papeterie,
section E numéro 47p, composé de deux parcelles
attenantes.

La première d'une contenance de deux mille cinq
cent soixante mètres carrés, confrontant :

du nord : rue du IV septembre

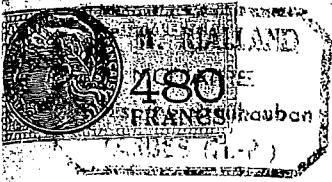
du sud et de l'ouest : Achille-Fould

de l'est : Moret.

La deuxième, d'une superficie de quatre mille
cinq cent quarante mètres carrés, confrontant :

du nord : Moret, Baron, Raysse, Société Immo-
bilière Castagnera.

Règlement de
Co-propriété
ste "La Résidence"



G.
A.R.

de l'est : Canal Soumeilhan
du sud : Achille Fould
de l'ouest : Achille Fould.
sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier
dénommé Résidence de l'Ormeau et Résidence du
Pic du Midi, faisant l'objet du présent règle-
ment de co-propriété.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix
de DIX NEUF MILLIONS DE FRANCS payé comptant
aux termes dudit acte qui en contient quittance
et la transcription en a été opérée au bureau des
hypothèques de Tarbes le dix sept décembre mil
neuf cent cinquante sept, volume 2740 numéro 24
sans charge d'inscription.

Aux termes d'un acte reçu par Me Rialland,
notaire à Tarbes le neuf janvier mil neuf cent
cinquante neuf, les associés de la Société
Civile l'Urbaine ont modifié la dénomination
de ladite société qui est devenue Société Civile
"La Résidence".

CECI EXPOSE, les comparants ont établi le règle-
ment de co-propriété suivant, concernant l'ensemble
immobilier à construire sur le terrain sus
désigné.

"RESIDENCE DE L'ORMEAU & RESIDENCE DU PIC DU MIDI"
Rue du IV septembre à Tarbes

REGLEMENT DE CO PROPRIETE

Première partie

DISPOSITIONS GENERALES

- DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre Ier

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier

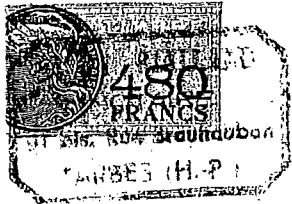
BUT

Le présent règlement de co-propriété a été
établi en conformité des dispositions de la loi du
28 juin 1938 et de l'article 80 de la loi numéro
53-80 du 7 février 1953 dans le but :

1°) De déterminer les parties de l'ensemble
immobilier qui seront communes et celles qui seront
privées.

2°) De répartir et régler les constructions
et espaces libres.

3°) De fixer les droits et obligations respectifs
des propriétaires des différents locaux composant
l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront
leur propriété privative et exclusive que sur celles
qui seront communes.



auquel
sont attri-
bués cinq
mille dix
millièmes des
parties com-
munes généra-
les ci-après
définies.//

4°) d'Organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien de la gestion des parties communes et de la participation de chacun des co-proprétaires au paiement des charges.

5°) Et de régler entre ces derniers les rapports de voisinage et de co-propriété afin d'éviter toute difficulté entre eux.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée générale prévue ci-après sous la troisième partie.

- Article 2 -
MODALITES D'APPLICATION

Le présent règlement entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété à partir du jour où un acquéreur sera propriétaire d'une fraction d'immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier à édifier, ou à défaut, à partir du jour du partage de cet ensemble immobilier.

Jusque là il servira de règlement d'occupation et de jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales et particulières que des parties privées et la répartition des charges correspondantes incombant aux occupants ou locataires, les frais et dépenses d'entretien et de réparation des immeubles à faire figurer dans les charges sociales, le service des immeubles, les assurances et généralement pour toutes les questions auxquelles, au cours des statuts de l'acte de société, il a été renvoyé au règlement.

- Chapitre II -
Article 3
DESIGNATION

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur l'immeuble ci-dessus désigné et l'exposé qui précède et comprendra deux immeubles collectifs à usage d'habitation, figurés au plan de masse qui est demeuré ci-annexé après mention sous la dénomination Bloc Un et Bloc Deux, et leurs dépendances, le tout consistant en, savoir :

1°) BLOC UN, appelé RESIDENCE DU PIC DU MIDI, divisé en deux bâtiments savoir :

A - Bâtiment sur la rue du IV septembre comprenant divers locaux dont la composition sera déterminée ultérieurement.

B - Bâtiment sur voie nouvelle, comprenant divers locaux dont la composition sera déterminée ultérieurement.

C.G. A.R.

2°) BLOC DEUX, appelé RESIDENCE DE L'ORMEAU auquel sont attribués cinq mille dix millièmes des parties communes générales ci-après définies, consistant en trois bâtiments attenants, comprenant outre une cave par appartement.

- Dix sept appartements de quatre pièces principales.
- dix sept appartements de trois pièces principales.
- quatre appartements de deux pièces principales,
- quatre appartements de cinq pièces principales.
- trente six garages souterrains.

- Chapitre III -

DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVEES" et PARTIES COMMUNES

Section I

Définition et composition des parties privées

Article 4

a) Définition - Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

b) Composition -

I - Immeubles collectifs - Elles comprennent notamment pour chacun des locaux privés compris dans un immeuble collectif, mais seulement ces choses énumérées ci-dessous s'y trouvent.

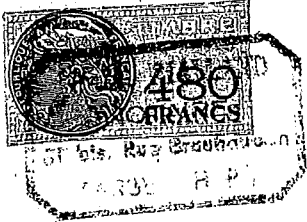
1°) Les carrelages, dallages, parquets y compris les lambourdes, et en général tous revêtements.

2°) Les plafonds (c'est à dire le lattis et l'enduit de plâtre qui recouvrira le lattis, les moulures, ornementations et décorations dont les plafonds seront agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés).

3°) Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et les portes fenêtres les persiennes, volets, jalousies, garde corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires de ces choses.

4°) Les cloisons séparatives des diverses pièces avec leurs portes (sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature).

5°) Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage central, pour l'évacuation des eaux usées, etc.....



6°) Les installations nécessaires à l'obtention de l'eau chaude, les installations sanitaires et hygiéniques, celles de cuisines (évier, vidoirs, fourneaux etc....) les placards, penderies et étagères.

Les sonneries et installations téléphoniques.

7°) La serrurerie, la robinetterie etc.....

8°) Tout ce qui concerne la décoration, cheminées (hormis les conduits de fumée) glaces, peintures, tentures, boiseries etc..... enduits des gros murs et cloisons séparatives; les devantures et vitrines des magasins, s'il en est créé, les volets, rideaux de fer ou grilles qui leur serviront de fermeture, seront aussi propriété privée.

9°) Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Particularité - Les cloisons séparatives de deux appartements ou locaux appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements ou locaux. Celles qui sépareront les appartements des parties communes (escaliers, corridors etc.....) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les appartements, seront propriété commune.

Article 5 PARTIES COMMUNES GENERALES

a) Définition - Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux co-propriétaires de l'un des corps de bâtiments.

b) Composition - Elles comprennent notamment :

1°) Sol et clôture - La totalité du sol, y compris celui sur lequel sont ou seront construits des bâtiments ou installations quelconques.

2°) La voie nouvelle donnant accès à l'ensemble des immeubles telle qu'elle est figurée sur le plan ci-annexé, avec tous les aménagements qui y seront effectués.

3°) Les tuyaux du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts, les conduites prises d'eau, canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, ventouses, bouches de puisage, bouches à clé, poteaux, compteurs, coffrets, lampadaires, transformateurs, regards sur conduits, bouche d'égouts, etc.... à l'exception de ceux particuliers à un immeuble déterminé.

4°) Et, en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers, ainsi que les

A.R.

C.G.

objets mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun général.

Article 6
PARTIES COMMUNES DE CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF

a) Définition - Les parties communes de chaque immeuble collectif comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment.

b) Composition - Elles comprennent notamment pour chaque corps de bâtiment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent :

Parcs - Les espaces verts, cours, stationnements, terrains de jeux et voies de desserte avec leurs clôtures et leurs aménagements; notamment pour la Résidence de l'Ormeau, tous ceux se trouvant à l'Est de la voie nouvelle sus énoncée dans l'article 5, alinéa 2, et pour la Résidence du Pic du Midi tous ceux se trouvant à l'ouest de ladite voie.

Armature de la maison - Les fondations, les gros murs de façade de pignon de mitoyenneté, les murs de refend, le gros oeuvre des planchers (hourdis, poutres et solives); les voûtes des caves, la charpente et la couverture et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de l'immeuble dans son ensemble.

Facades - Les ornements des façades y compris le socle et l'ossature des balcons, terrasses au droit des locaux en retrait des façades (mais le tout non compris les garde-corps d'appui des fenêtres, les persiennes, volets, jalousies, abat-jours qui seront propriété privée).

Têtes de cheminées, Ventilation - les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des W.C. et des salles de bains.

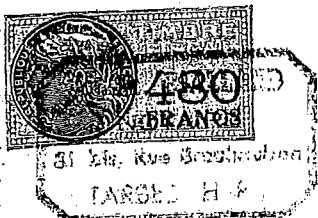
Locaux, espaces et services communs - Les escaliers, les couloirs, dégagements des caves, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des boîtes à ordures, du transformateur, des compteurs et du branchement d'égout, le cas échéant.

Les paliers d'étage et dages d'escaliers.

L'emplacement réservé au remisage des bicyclettes et voitures d'enfants.

Les portes, fenêtres, châssis vitrés etc... se trouvant dans toutes les parties communes.

Toutes installations qui sont affectées spécialement aux usagers de la maison considérée.



Et d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, y compris les terrasses et leurs solariums.

Canalisations - Les tuyaux et regards du tout à l'égout s'il y a lieu, ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, les gaines, vide ordures.

Ceux de chute et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des W.C., les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, du chauffage central, du gaz, de l'électricité (sauf toutefois les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux.

Les gaines en maçonneries particulières aux canalisations de chaque maison.

Les branchements secondaires desservant la maison considérée et la reliant, le cas échéant aux installations générales de téléphone ou de télégraphe, ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, d'assainissement, de tout à l'égout.

Appareils - Les compteurs centraux d'eau, de gaz, d'électricité, le transformateur et, généralement, tous appareils au service commun de la maison, tels qu'ascenseurs, monte-charge extincteurs, etc.....

Accessoires - Tous objets mobiliers et utensiles se trouvant pour les besoins de la maison, dans les parties communes; installations d'éclairage, glaces etc

Particularité -

Les paillasons des portes d'entrée et portes palières, bien que se trouvant sur une partie commune, sont propriété privée.

Et d'une façon générale, font partie des choses communes à chaque immeuble, tous les objets fixes ou mobiles, qui par leur caractère, leur destination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé ou à l'usage commun de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, l'énumération ci-dessus étant purement énonciative et non limitative.

C. G. M.

F. R.

Ann
no
no
no
no

Article 7

Indivision forcée

Les parties communes ci-dessus définies sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

Article 8

Construction

Le programme de construction de l'ensemble immobilier sera réalisé en tranches successives.

Chapitre IV

Article 9

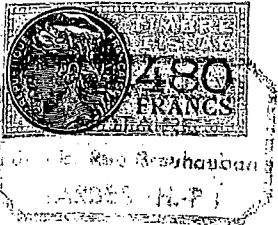
DIVISION DES LOTS

L'ensemble immobilier objet du présent règlement est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend les parties privées désignées d'après l'indication du numéro du lot et une quote part des parties communes générales et, le cas échéant de celles qui sont communes à l'immeuble collectif dans lequel sont situées les parties privées qui composent le lot en question.

Enfin des "millièmes ascenseurs" sont attribués aux locaux desservis par chaque ascenseur afin de répartir entre lesdits locaux les charges leur incombant conformément à l'article 35 ci-après.

R
la
d



Numéro du lot	Numéro du bloc	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot ou nombre de pièces princ.	1/10.000 terrain et charg. com. Gén.	1/10.000 charges communes du bloc	1/1000 ascenseurs	Observations
H1	2	onest	uniq.	S.S.	cave	2	4	///	
H2	"	"	"	"	"	"	"	///	
H3	"	"	"	"	"	"	"	///	
H4	"	"	"	"	"	"	"	///	
H5	"	"	"	"	"	"	"	///	
H6	"	cent.	"	"	"	"	"	///	
H7	"	"	"	"	"	"	"	///	
H8	"	"	"	"	"	"	"	///	
H9	"	"	"	"	"	"	"	///	
H10	"	"	"	"	"	"	"	///	
H11	"	"	"	"	"	"	"	///	
H12	"	"	"	"	"	"	"	///	
H13	"	"	"	"	"	"	"	///	
H14	"	"	"	"	"	"	"	///	
H15	"	"	"	"	"	"	"	///	
H16	"	"	"	"	"	"	"	///	
H17	"	"	"	"	"	"	"	///	
H18	"	"	"	"	"	"	"	///	
H19	"	"	"	"	"	"	"	///	
H20	"	"	"	"	"	✓	✓	///	Couloir
H21	"	"	"	"	"	"	"	///	
H22	"	"	"	"	"	"	"	///	
H23	"	"	"	"	"	"	"	///	
H24	"	"	"	"	"	"	"	///	
H25	"	"	"	"	"	"	"	///	
H26	"	"	"	"	"	"	"	///	
H27	"	"	"	"	"	"	"	///	
H28	"	"	"	"	"	"	"	///	
H29	"	est	"	"	"	"	"	///	
H30	"	"	"	"	"	"	"	///	
H31	"	"	"	"	"	"	"	///	
H32	"	"	"	"	"	"	"	///	
H33	"	"	"	"	"	"	"	///	
H34	"	"	"	"	"	"	"	///	
H35	"	"	"	"	"	"	"	///	
H36	"	"	"	"	"	"	"	///	
H37	"	"	"	"	"	"	"	///	
H38	"	"	"	"	"	"	"	///	
H39	"	"	"	"	"	"	"	///	
H40	"	"	"	RC	3	97	194	40	
H41	"	"	"	"	1	141	282	54	
H42	"	"	"	"	4	124	248	61	

Handwritten signature or initials.

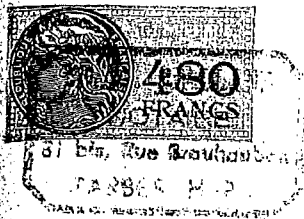
A.R.

43	2	est	uniq.	1	3	97	I94	47
44	"	"	"	2	3	97	I94	55
45	"	"	"	2	4	II8	236	69
46	"	"	"	3	4	I24	248	8I
47	"	"	"	3	3	97	I94	63
48	"	"	"	4	5	I40	280	I09
49	"	"	"	4	2	74	I48	49
50	"	"	"	5	4	I24	248	I0I
5I	"	"	"	5	3	97	I94	78
52	"	"	"	5	5	I40	280	I33
53	"	"	"	6	2	74	I48	60
54	"	cent	"	RC	2	/	/	/
55	"	"	"	"	3	I40	280	58
56	"	"	"	I	4	97	I94	50
57	"	"	"	I	4	II8	236	62
58	"	"	"	2	4	I24	248	74
59	"	"	"	2	3	97	I94	57
60	"	"	"	3	3	97	I94	64
6I	"	"	"	3	4	II8	236	82
62	"	"	"	4	4	I24	248	95
63	"	"	"	4	3	97	I94	72
64	"	"	"	5	3	97	I94	80
65	"	"	"	5	4	II8	236	I03
66	"	"	"	6	4	I24	248	I16
67	"	"	"	6	3	97	I94	87
68	2	quest	"	RC	3	97	I94	40
69	u	u	u	"	4	I27	254	53
70	"	"	"	1	4	I24	248	60
7I	"	"	"	1	3	97	I94	47
72	"	"	"	2	3	97	I94	55
73	"	"	"	2	4	II8	236	70
74	"	"	"	3	4	I24	248	8I
75	"	"	"	3	3	97	I94	63
76	"	"	"	4	2	74	I48	49
77	"	"	"	4	5	I40	280	I09
78	u	u	u	5	4	I24	248	I0I
79	"	"	"	5	3	97	I94	78
80	"	"	"	5	2	74	I48	60
8I	"	"	"	6	5	I40	280	I34
82	2	est	"	SS	pave	2	4	/
83	"	"	"	"	"	"	"	/
84	"	"	"	"	"	"	"	/
85	"	spéc.	/	"	garage	11	22	/
86	"	"	/	"	"	"	"	/
87	"	"	/	"	"	"	"	/
88	"	"	/	"	"	"	"	/
89	"	"	/	"	"	"	"	/
90	"	"	/	"	"	"	"	/
91	"	"	/	"	"	"	"	/
92	"	"	/	"	"	"	"	/
93	"	"	/	"	"	"	"	/
94	"	"	/	"	"	"	"	/
95	"	"	/	"	"	"	"	/
96	"	"	/	"	"	"	"	/

Caricature



C



97	2	spéc.	/	SS	garage	11	22	/
98	"	"	/	"	"	"	"	/
99	"	"	/	"	"	"	"	/
100	"	"	/	"	"	"	"	/
101	"	"	/	"	"	"	"	/
102	"	"	/	"	"	"	"	/
103	2	spéc.	/	SS	garage	11	22	/
104	"	"	/	"	"	"	"	/
105	"	"	/	"	"	"	"	/
106	"	"	/	"	"	"	"	/
107	"	"	/	"	"	"	"	/
108	"	"	/	"	"	"	"	/
109	"	"	/	"	"	"	"	/
110	"	"	/	"	"	"	"	/
111	"	"	/	"	"	"	"	/
112	"	"	/	"	"	"	"	/
113	"	"	/	"	"	"	"	/
114	"	"	/	"	"	"	"	/
115	"	"	/	"	"	"	"	/
116	"	"	/	"	"	"	"	/
117	"	"	/	"	"	"	"	/
118	"	"	/	"	"	"	"	/
119	"	"	/	"	"	"	"	/
120	"	"	/	"	"	"	"	/

La partie du présent tableau relative au
 bloc n° 1 sera établie dès que la composition
 en sera définitivement déterminée.

e.g.

 A.R.

- DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES -

Chapitre Ier

Usage de l'immeuble

Section I

Usage des parties privées

Article 10

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privées lui appartenant à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-après formulées y être exercées mais seulement dans les appartements du rez de chaussée.

a) Modifications - Il pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci.

b- Occupation - Les appartements et locaux dépendant de l'ensemble immobilier ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs. Les professions libérales pourront y être exercées mais seulement dans les appartements du rez de chaussée.

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Ils ne pourront avoir aucun animal criard, malfaisant, malodorant ou malpropre.

L'usage des appareils de télégraphie sans fil et phonographes est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privées, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers ou professionnels, à condition de ne pas troubler les auditions de T.S.F. ou les réceptions de télévision.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être exploités en garnis est interdite mais

Locations en meublé par appartements entiers sont autorisées sous réserve de ce qui est dit ci-après (article 20 à 22 : Locations).

Il ne peut être exercé de commerce que dans les locaux réservés à cet usage lors de la réalisation de la construction, sauf autorisation spéciale de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit plus loin.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons sans être fixé pour éviter la chute ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Gelées - Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

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

La pose des stores est autorisée.

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

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

e) Antennes - L'installation d'antennes de radio extérieures ou de télévision ne sera autorisée qu'après décision de l'assemblée générale, qui statuera à la majorité, sauf l'application des lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les antennes de télévisions.

f) Plaques indicatrices. Enseignes - Chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local, une plaque indicatrice de ses nom et profession. Il ne pourra être placé sur la façade aucune enseigne ou écriteau quelconque, tôle, réclame ou lanterne, sans autorisation du syndic. Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de Boutiques, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire dans leurs vitrines la publicité qu'ils jugeront bon.

g) Réparations - Accès des Ouvriers - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, de conduire ou de faire ces travaux.

h) Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au syndic ou à une personne résidant effectivement à proximité dans la



C. G. M.
A. R.

même ville et connue du syndic, qui sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en son absence pour parer aux cas urgents.

i) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie. Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

j) Responsabilité - Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

k) Ramonages - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des parties, des conduits de fumée et tous les frais et accessoires seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se déclare chez lui. Tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

l) Planchers - Surcharge : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers fixée par l'architecte, de façon ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni endommager les plafonds.

Insonorité : Le revêtement des parquets ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment de l'architecte de l'immeuble et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

m) Vente publique de meubles meublants - Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

n) Vols - Chaque propriétaire ou occupant d'un local quelconque renonce à exercer aucun recours contre les autres propriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre ce risque.

Semblable renonciation devra être exigée en cas de location par le bailleur de son locataire à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier, s'il y avait lieu à recours.

o) Règlements et usages - L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tout locataire. Il en est de même, d'une façon générale, de tous usages de maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

SECTION II
USAGES DES PARTIES COMMUNES

Article 11

Chacun des propriétaires et occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, et sous les réserves suivantes :

Paragraphe 1er

Usage des choses communes générales

Le sol de la voie nouvelle et ses aménagements ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit; chaque propriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et employés.

Il ne pourra être établi rien qui puisse être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

Paragraphe 2

Usage des choses communes à un immeuble collectif

Dans un immeuble collectif, aucun des propriétaires occupants ne peut encombrer l'entrée, les vestibules, paliers, escaliers communs et y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne pourra être introduit dans la maison des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ou occupants ne pourront élever aucune réclamation.

Les tapis des escaliers, s'il en est posé, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les propriétaires puissent réclamer aucune indemnité.

Les ordures ménagères ne pourront être déposées que le soir après vingt heures dans les boîtes à ordures affectées à l'usage de l'immeuble.

Le sol des espaces verts, cours, stationnements terrains de jeux et voies de desserte ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit. Le lavage et l'étendage du linge et le battage des tapis y sont interdits. Seul le battage des tapis pourra être autorisé par le syndic aux endroits qui auront pu être réservés à cet effet.

Chapitre II

SERVICES COMMUNS

Article 12

Gardien

Il est prévu un gardien chargé d'assurer les charges de surveillance et d'entretien général.

Son logement assuré par la Résidence de l'Ormeau, l'avantage ainsi fourni par cette résidence sera déduit des contributions aux charges communes générales.

Il sera choisi par le syndic qui lui précisera ses fonctions et auquel il devra obéir.

Il pourra également être prévu une surveillance pour le jardin d'enfants, suivant les conditions d'usage en la matière.



Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly 'M'.
Below it, 'C.G.' and 'A.R.' written in a cursive hand.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Article I3

a) Contrats pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone etc. - Chaque co-proprétaire ou usager fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les compagnies distributrices;

b) Equipement des voies privées et des allées de desserte. Les voies carrossables, ainsi que les allées de desserte seront mises en viabilité et équipées conformément aux règlements administratifs.

Les espaces verts prévus dans la composition de l'ensemble immobilier, et sur lesquels pourra être édifié un parc de jeux pour enfants, seront également aménagés.

c) Sol des voies - Le sol des voies sera cédé gratuitement à première réquisition de l'Administration lors du classement de ces voies dans la voirie communale.

d) Dépôts - Lors de la construction des bâtiments provisoires ou, s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur les voies des dépôts provisoires de matériaux, mais à condition de rendre les voies libres dans les moindres délais après le déchargement.

Article I4
Servitudes réciproques.-

D'une manière générale, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles résultent de titres de propriété, de l'Urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement, et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des co-proprétaires relatifs aux choses communes et aux choses privées.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la liquidation des parties communes.

Article I5
Modification des parties communes - Tolérances.-

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement de co-propriété, quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme une modification, addition ou suppression de ces conditions.

CHAPITRE IV
VENTES, HYPOTHEQUES, LOCATIONS
Section I
Ventes, Mutations de propriété.-



Article 16

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de lots du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu.

Article 17

Si cette mutation résulte d'un contrat, le cédant devra aviser le syndic et celui-ci devra faire connaître la part contributive dans les charges sociales que le cédant devra verser sans délai au syndic. Le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

Article 18

Une copie de tous les actes emportant mutation de propriété, certifiée par le cédant et cessionnaire, devra être remise au syndic. Tant que cette formalité n'aura pas été accomplie, le cédant sera solidairement tenu, avec le cessionnaire, du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

Le nouveau propriétaire devra faire élection de domicile, soit dans l'acte d'acquisition, soit au pied de la copie de cet acte remise au syndic.

SECTION II HYPOTHEQUES.- Article 19

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 93 et 94 du présent règlement de copropriété et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé auxdits articles et par suite la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il devra en outre obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations des articles sus-indiqués.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt au SOUS-COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER DE FRANCE, ou à l'un de ces organismes auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

SECTION III LOCATIONS Article 20

Les propriétaires qui donneront leur appartement en location, devront donner connaissance aux locataires des arti-

C.G.
H.R.

cles IO et II du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Article 21

Une copie du bail ou de l'engagement de location, certifiée par le bailleur et le preneur, devra être envoyée au syndic dans les huit jours de sa signature, à peine de voir refuser au preneur l'entrée de l'immeuble.

Article 22

Le bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il est redevable de la quote-part afférente à son appartement, de les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement son appartement.

SECTION IV
MODIFICATION DES LOTS

Article 23

Les propriétaires pourront échanger entre eux des lots, à céder à des propriétaires voisins ou diviser leurs lots et, en conséquence, modifier la quote-part des parties communes comprises dans leur lot et la quote-part des charges de toute nature y afférentes, à la condition que le total reste inchangé.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots sous la même condition.

Une expédition de l'acte contenant ces modifications devra être transmise ensuite au syndic pour être jointe au règlement de co-propriété. Ces modifications seront sans effet vis-à-vis des propriétaires tant que l'expédition transcrite ne sera pas remise au syndic.

CHAPITRE V

CHARGES.

Article 24

Des différentes charges

Les charges incombant aux propriétaires seront individuelles ou communes.

Les différentes charges communes ne seront pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la co-propriété des choses communes, mais en fonction de la nature de celles-ci, de leur affectation et de leur usage qui seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

Il en est traité ci-après aux sections :

I - Charges de construction des choses communes générales.

- u- II - Charges communes générales d'entretien et de réparations des choses communes générales.
III - Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des immeubles.
er- IV - Charges d'entretien des vestibules, escaliers, paliers, ascenseurs des immeubles collectifs.
au V - Charges d'eau froide ;
dir VI - Charges individuelles.
VII - Règlement. Provision. Garantie.

SECTION I.
CHARGES DE CONSTRUCTION DES CHOSES COMMUNES GENERALES.-

Paragraphe Ier

DEFINITION

Article 25

Les charges de construction des choses communes général comprennent les travaux de voirie, viabilité et aménagement terrain.

Paragraphe II

REPARTITION

Article 26.

Toutes ces charges formeront une masse qui sera répartie entre les immeubles.

La répartition sera effectuée proportionnellement au nombre de millièmes ou de dix-millièmes des parties communes générales attribués à chaque immeuble dans le tableau de division prévu à l'article 9 ci-dessus par rapport au total de dix-millièmes des mêmes parties communes générales affectés à l'ensemble desdits immeubles.

Pour les locaux dépendant d'immeubles collectifs, la répartition sera faite entre les co-propriétaires au prorata des millièmes particuliers affectés à chaque local, conformément à la loi du 28 Juin 1938, mais cette répartition de la part dans les parties communes générales ne concerne que les cocontributaires d'un immeuble déterminé et est indivisible entre eux vis-à-vis des autres ayants droit aux dix/millièmes généraux.

SECTION II
CHARGES COMMUNES GENERALES D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS DES CHOSES COMMUNES GENERALES

Paragraphe Ier

DEFINITION

Article 27.

Elles comprennent :

I° - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties les cours, voies, allées de desserte.

C.G. M
A.R.

2° - Les assurances des parties communes générales et des risques civils communs contre l'incendie et contre les accidents.

3° - Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières aux immeubles.

4° - Les frais d'entretien de la voie intérieure desservant les immeubles, les frais d'éclairage de la route, de plantations et d'abatage.

5° - Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité de gaz pour les choses communes générales et les frais du compteur à usage commun.

6° - Le renouvellement du petit matériel, balais, broses, seaux, etc

7° - L'achat de produits d'entretien et de désinfection.

8° - Le paiement des primes d'assurances incendie pour les bâtiments communs s'il y en a, accidents du travail pour le personnel susceptible d'être engagé par le syndicat général, assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par les employés susdits, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les voies privées et dans les parcs en raison du mauvais entretien ou pour toute autre cause prévue ou imprévue (chute d'arbres, de branches, etc . . .).

9° - Le salaire des employés et charges y afférentes.

10° - Les frais nécessités pour le fonctionnement du syndicat général.

II° - Et, d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

Paragraphe II

REPARTITION

Article 28

Ces charges seront réparties entre les immeubles proportionnellement au nombre de millièmes ou de dix-millièmes des parties communes générales qui leur sont attribués à chacun dans le tableau de division prévu à l'article 9 ci-dessus par rapport au total des millièmes ou des dix-millièmes des mêmes parties communes générales affectés à l'ensemble desdits immeubles.

• Pour les locaux dépendant d'immeubles collectifs, la répartition est faite entre eux, au prorata des millièmes partiels affectés à chaque local, conformément à la loi du 28.12.1938, mais cette répartition de la part dans les parties communes générales ne concerne que les cocontributaires d'un immeuble déterminé et est indivisible entre eux vis-à-vis des autres ayants-droit aux dix-millièmes généraux.

SECTION III CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATIONS ET DE RECONSTRUCTION DE IMMEUBLES

Paragraphe Ier

DEFINITION

Article 29

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction comprennent :

Pour chaque immeuble collectif :

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

2° - Les frais de réparations de toute nature (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations pouvant se trouver à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux entrées, aux descentes des sous-sols la conciergerie et ses dépendances et tous les locaux affectés au service de l'immeuble.

3° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits dont les causes ne pourraient être exactement déterminées.

4° - Les frais de ravalement des façades (en ce compris les frais de peinture des balcons, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée).

5° - La retribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.

6° - Les frais d'éclairage et de chauffage des entrées, vestibules et de tous les locaux et parties à l'usage commun.

7° - Les frais de tout-à-l'égout, des boîtes à ordures de la maison.

8° - Les frais des divers compteurs à usage commun.

9° - Les primes d'assurance contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.

Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble.

Paragraphe II

REPARTITION.-

Article 30

Les charges d'entretien, de réparations et de recons-

C.F. AR

truction afférentes aux corps de bâtiment collectif seront réparties entre les co-propriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division prévu sous l'article 9 ci-dessus.

Article 31

Les propriétaires des autres lots n'y participeront en rien.

Article 32

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux bénéficiera aux seuls propriétaires ou occupants qui auront supporté les frais des travaux.

SECTION IV

CHARGES D'ENTRETIEN DES VESTIBULES, ESCALIERS, PALIERS ET ASCENSEURS DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Paragraphe Ier

DEFINITION

Article 33

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, escaliers et paliers comprennent :

Les frais de ménage, l'achat des produits d'entretien, la peinture et le ravalement intérieur des locaux en question, les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers, l'entretien ou le remplacement de l'installation électrique.

Ces charges comprendront également, le cas échéant, les frais d'acquisition, de battage, de nettoyage et de remplacement des tapis qui pourraient être installés.

Paragraphe II

REPARTITION

Article 34

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, escaliers et paliers des immeubles collectifs seront réparties entre les propriétaires respectifs de chacun de ces immeubles dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division prévu sous l'article 9 ci-dessus.

Article 35 47

Les dépenses d'entretien et de réparation totale ou partielle des ascenseurs, ainsi que de leurs accessoires, la sommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par le fonctionnement des ascenseurs et leurs

~~à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et réfections de leurs devantures et vitrines et des volets rideaux de fer ou grilles leur servant de fermeture.~~

~~La redevance de location, les frais d'achat, de ré- cement et d'entretien de tous compteurs se trouvant dans locaux privés et à l'usage de ceux-ci seront à la charge chaque co-propriétaire ou usager.~~

~~Chaque co-propriétaire ayant l'usage de la gaine vi- ordures supportera à ses frais exclusifs l'entretien et réparations du vidoir dont il aura l'usage.~~

SECTION VII
REGLEMENT - PROVISION - GARANTIE
Article 48

Les propriétaires verseront au syndic, le jour de l'entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale ; le syndic fera de nouveaux pels de fonds trimestriels les 15 Janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et produira annuellement, dans courant du premier trimestre et au plus tard quinze jour avant l'assemblée générale annuelle des co-propriétaires justification de ses dépenses de l'année précédente.

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

Article 49

Conformément à l'article 11 de la loi du 28 Juin 1939, modifié par le décret-loi du 29 Novembre 1939, le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive de garantie au profit de la collectivité qui en aura fait l'avance par un privilège portant sur la part divisée de ce pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa te-part indivise des parties communes de l'immeuble.

TROISIEME PARTIE
ADMINISTRATION

Chapitre Ier

SYNDICAT

SECTION I

- OBJET - FONCTIONNEMENT GENERAL - MEMBRES - DENO-
MINATION - SIEGE

Article 50

Les mesures d'application collective concernant la sance et l'administration des parties communes seront pr- par le syndicat des co-propriétaires.

- Article 51 -

Les décisions qui ne pas de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des co-proprétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

- ARTICLE 52 -

Les différents co-proprétaires de tous les lots sont de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité.

- Article 53 -

Le syndicat des propriétaires est régi par la loi du 28 juin 1938, modifié par le décret loi du 29 novembre 1939.

- Article 54 -

Il a pour dénomination :
"SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DES RESIDENCES DE L'ORMEAU et du PIC DU MIDI"

- Article 55 -

Son siège est à Tarbes, Résidence de l'Ormeau, rue du IV septembre. Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la même ville par décision de l'Assemblée générale.

- SECTION II -

ASSEMBLEES GENERALES DES CO-PROPRIETAIRES

Chapitre 1er

CONVOICATIONS - DATES - FORMES

Article 56

Les co-proprétaires se réuniront en assemblée générale, au plus tard un mois après la demande qu'on auront faite des co-proprétaires représentant le quart des parties communes générales.

Article 57

Dans cette première réunion, les co-proprétaires nommeront le syndic définitif et fixeront le chiffre de sa rémunération. Ils nommeront également un syndic suppléant s'ils le jugent utile.

Article 58

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

C. G. *[Signature]*
A. R.

Article 59

Si le syndic n'a pas convoqué, pour le 31 mars, au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue celle-ci pourra être valablement convoqué par l'un quelconque des co-propriétaires.

Article 60

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

Article 61

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Article 62

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettres recommandées au domicile par eux élu. Ces lettres devront être mises à la poste au moins six jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera alors réduit à quatre jours. Lesdites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée.

Les convocations pourront être remises aux co-propriétaires par le syndic ou le gardien, contre émargement d'un état. Dans ce cas, la remise n'aura pas à être effectuée dans les délais sus indiqués, cette remise dispensera de l'envoi de lettre recommandées aux propriétaires ainsi prévenus.

Article 63

En cas d'indivision d'un appartement ou d'un pavillon individuel entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile ci-après élu.

Les usufruitiers représenteront les nus-propriétaires et les mineurs ou incapables seront représentés par leur tuteur.

Article 64

Les co-propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence

Paragraphe II
TENUE DES ASSEMBLÉES
Article 65

L'assemblée générale se réunira soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit au chapitre relatif aux modifications du règlement.

Article 66

L'assemblée sera présidée par le copropriétaire présent et acceptant possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus de dix-millièmes des parties communes générales. En cas d'égalité, le président sera tiré au sort.

Il sera formé un bureau composé de scrutateurs dont les fonctions sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de parties communes générales tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors des co-propriétaires.

Article 67

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

Article 68

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour par les convocations.

Article 69

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à représenter en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ou deux membres du bureau.

C.G. h

A.R.

Paragraphe III
QUORUM - VOIX - MAJORITE.-
Article 70

Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir la moitié au moins des co-propriétaires, soit par eux-mêmes, soit par mandataires.

Faute de ce quorum, une seconde assemblée sera convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au vingtième jour après la première. Cette deuxième assemblée délibérera quel que soit le nombre de co-propriétaires présents, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 71

Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires disposera d'autant de voix qu'il possèdera de dixèmes des parties communes générales.

Article 72

Toutefois, lorsque la question débattue sera relative à l'entretien, la réparation, la reconstruction, le remplacement ou l'assurance de l'un ou l'autre des corps de bâtiments, seuls les co-propriétaires à qui incomberont les charges auront voix, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Article 73

Les décisions seront prises à la majorité des voix de tous les co-propriétaires présents ou représentés ayant voix au scrutin, en vertu du présent règlement, voix délibérative à leur sujet. En cas d'égalité des voix, la voix des co-propriétaires représentant la majorité en nombre sera prépondérante.

Article 74

Toutefois, les décisions relatives aux modifications aux compléments à apporter au présent règlement, seront prises dans les conditions spéciales qui sont prévues sous l'article 99 ci-après.

Article 75

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic ou le co-propriétaire qui l'aura remplacé ; cette copie leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Chapitre II
SYNDIC. -
Section I
NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION
Article 76

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-propriétaires, qui fixe la durée de sa fonction. Cette durée ne pourra être supérieure à cinq ans.

Article 77

L'assemblée fixe sa rémunération.

Article 78

Il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires.

Article 79

Si le syndic avant l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires trois mois à l'avance.

Article 80

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, s'il en a été désigné un, ou, à défaut, par le co-propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes générales, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs. Et une assemblée générale des co-propriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant ou du plus diligent des co-propriétaires pour désigner un nouveau syndic.

SECTION II
ATTRIBUTIONS. -
Article 81

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

Paragraphe I^{er}
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
Article 82

Les travaux de réparations sont répartis en trois catégories :

1° - Réparations d'entretien urgentes - Le syndic pourra faire exécuter, sans que les co-propriétaires puissent

C.G.
A.R.

s'y opposer et sans avoir à leur en référer, toutes les réparations concernant les choses communes et d'une urgence évidente, telles que les fuites d'eau ou celles pouvant représenter un danger engageant la responsabilité des co-proprétaires.

2°) Réparations indispensables, mais non urgentes. Ces réparations seront décidées par l'assemblée, votées à la majorité et exécutées sur les ordres du syndic, sans qu'aucun des co-proprétaires puisse s'y opposer.

3°) Réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration. Ces travaux devront être décidés par l'assemblée et votés à l'unanimité. Toutefois ils pourront être décidés par une majorité de co-proprétaires possédant ou représentant les trois/quarts des co-proprétaires intéressés, si ces co-proprétaires s'engagent à en supporter entièrement la dépense et à verser entre les mains du syndic une somme suffisante avant engagement des travaux.

Quelle que soit la nature des travaux, les co-proprétaires devront donner accès par leurs locaux pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Ils devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourront devenir utiles aux choses communes.

- Paragraphe II -
ADMINISTRATION COURANTE

Article 83

Le syndic assure la police de l'ensemble immobilier et veille à la tranquillité des maisons.

Article 83bis

PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

1°) L'association syndicale des propriétaires sera tenue sans préavis, de faire procéder au raccordement des différentes évacuations d'immeubles aux égouts de la Ville, dès que ceux ci seront réalisés à proximité de la co-propriété.

2°) En attendant ce raccordement il sera créé autant de fosses septiques qu'il sera nécessaire. Cette création devra faire l'objet d'une déclaration au Bureau Municipal d'hygiène avant tout commencement des travaux.

3°) L'Association syndicale des propriétaires devra obligatoirement faire procéder à la réfection des peintures et ravalements extérieurs de façon continue et régulière toutes les fois que les besoins s'en feront sentir, et au maximum tous les huit ans.

Elle s'engagera en outre à exécuter tous ces travaux de conservation de l'esthétique générale sur simple injonction de la Municipalité.

4°) Les enduits seront de couleur claire et les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec la couleur générale du bâtiment.

5°) Il devra être créé sur la parcelle de la co-propriété et avant l'achèvement de la construction une ou plusieurs zones de stationnement pour au moins autant de véhicules automobiles qu'il y a de logements.

L'utilisation de ces parkings sera obligatoire pour les co-propriétaires ou locataires afin d'éviter tout stationnement abusif sur la voie publique.

6°) Les voies d'accès seront toujours maintenues en parfait état de viabilité; les eaux de ruissellements seront évacuées rapidement et sans stagnation.

7°) Les plantations, abords des bâtiments, parties communes et espaces libres seront constamment entretenues en bon état.

8°) L'éclairage nocturne de la voie d'accès et des abords des immeubles sera assuré de façon satisfaisante.

9°) Tous les droits des tiers seront sauvegardés.

- Article 84 -

Il choisit le gardien et lui donne des ordres.

- Article 85

Avec les provisions qu'il reçoit des co-propriétaires, il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune, du salaire du gardien, le cas échéant, des cotisations aux assurances sociales, de l'eau, du gaz, de l'électricité à usage commun, des réparations aux parties communes; il assure l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'ensemble immobilier des compteurs communs etc....

- Article 86 -

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Handwritten signature:
A.M.
C.G.
A.R.

Article 87

Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail.

Article 88

Le syndic peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Paragraphe III

REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET DANS LES ACTES JURIDIQUES.-

Article 89

Le syndic représente le syndicat des co-propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des co-propriétaires.

Article 90

Dans le cas où un co-propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et pour faire inscrire le privilège dont il est parlé à l'article 49 du présent règlement. Il veillera à l'accomplissement des formalités prévues à l'article 11 de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret-loi du 29 Novembre 1939. Il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et veille à son exécution.

CHAPITRE III

ASSURANCES DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Article 91

Chacun des bâtiments dépendant de l'ensemble immobilier sera assuré à une compagnie française agréée par le Crédit Foncier de France, pour ses prêts :

- a) En dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux ;
- b) Et pour les recours des voisins ou des tiers, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les accidents.

Mais comme il est de l'intérêt de tous les co-propriétaires qu'un immeuble soit assuré pour un chiffre suffisant, la valeur totale à assurer sera déterminée de façon que chaque immeuble collectif soit garanti à valeur de reconstruction.

Les frais et primes relatifs à ces assurances seront acquittés par le syndic en cas de dissolution de la société et répartis par immeuble entre les sociétaires respectifs, cha-

cun faisant par ailleurs son affaire personnelle de toutes autres assurances afférentes à son local.

Le matériel commun sera compris dans les polices d'assurances du corps de bâtiment dans lequel il sera installé.

Article 92

Les questions relatives aux assurances de chacun des corps de bâtiments seront débattues et tranchées par les seuls co-propriétaires à qui incomberont les charges d'entretien de ces corps de bâtiments, conformément aux principes énoncés dans les articles 29 à 32 du présent règlement.

Les assemblées seront régies par les articles 70 et suivants du présent règlement.

Article 93

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

Conformément à l'article 12 de la loi du 28 Juin 1938, les indemnités seront, le cas échéant, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Article 94

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic assiste, comme il est dit plus haut, et, par suite, la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au SOUS-COMPTOIR DES ENTREPRENEURS ET AU CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'un de ces deux organismes, auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables et dont les statuts devront être respectés.

CHAPITRE IV RECONSTRUCTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Article 95

En cas de destruction des trois quarts au moins de l'un ou de l'autre des corps de bâtiments collectifs, les co-propriétaires des lots situés dans ce corps de bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire l'immeuble détruit.

e.g.
A.R

Cette décision sera prise à la majorité des voix.
Tous les co-propriétaires seront tenus de s'y conformer.
Les co-propriétaires du ou des bâtiments détruits pourront proposer de raser les constructions subsistantes de l'un ou l'autre des corps de bâtiments et d'édifier un nouveau bâtiment qui sera élevé sur le terrain commun, sans tenir compte ni de l'emplacement ni du plan des bâtiments originaux.
Cette proposition sera soumise à l'approbation des co-propriétaires des autres bâtiments.

Les co-propriétaires de l'un ou l'autre des bâtiments pourront prendre une décision sur ces corps de bâtiment. Ils devront donner leur approbation unanime à un projet de démolition de leur corps de bâtiment, si celui-ci est intact ou détruit pour moins des trois quarts.

Au cas de construction d'un nouvel immeuble, décidée comme il est dit ci-dessus, les co-propriétaires réunis en assemblée générale, sans distinction entre ceux de l'un quelconque des anciens corps de bâtiments, pourront décider à la majorité des voix du plan, de l'emplacement et du mode de construction du nouveau bâtiment à édifier. Ils décideront dans les mêmes conditions de la répartition entre eux des nouveaux locaux. Ils pourront contraindre les minoritaires à verser une participation égale à celle qu'eût entraînée la reconstruction de locaux identiques à ceux qui composaient précédemment leur lot, tout en leur offrant de nouveaux locaux, d'une conception différente, mais d'une valeur équivalente.

Article 96

Tout co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et obtenir qu'il se soumette d'avance aux décisions de l'assemblée. Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt au SOUS-COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER DE FRANCE, ou à l'un de ces deux organismes, auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 97

Les propriétaires qui, lors de l'assemblée ayant décidé la reconstruction, n'auront pas voté la reconstruction ou n'auront pas pris part au vote, seront tenus, si les autres co-propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désiraient pas acquérir) tous leurs droits dans l'immeuble ; dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal civil du lieu du siège social, sur simple ordonnance.

a la requête de la partie la plus diligente, Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payable par tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

- Article 98 -

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée il sera mis en vente aux enchères publiques. L'indemnité d'assurance et le produit de la vente de l'immeuble incendié seront partagés entre les co-propriétaires au prorata des parts qui leur incombaient dans les charges d'entretien de l'immeuble détruit.

- QUATRIEME PARTIE -
MODIFICATIONS - LITIGES

Chapitre Ier

- MODIFICATIONS - ADDITIONS AU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Article 99

Les co-propriétaires, réunis en assemblée générale pourront modifier les dispositions du présent règlement de co-propriété et y ajouter de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus des trois/quarts d'entre eux et les trois quarts au moins des voix existantes qu'elles soient représentées ou non à ladite assemblée.

Chapitre II

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 100

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres; l'un d'eux sera désigné par la majorité des propriétaires et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres, nommeront un troisième arbitre. En défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal civil compétent.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupe qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le troisième arbitre. Si le troisième arbitre une fois nommé dans la forme ci-dessus réglée venait à décéder ou refusait d'accepter sa mission, ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination. La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres

e.g.
M
R.R.

Enregistré à TARBES A. C.
Le 26 MAI 1959

245 / 10

Bord. 16
Folio

Reçu huit cent vingt francs
Do

auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les tribunaux, ils régleront, comme bon leur semblera, le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

OBLIGATION D'EXECUTION

Le présent règlement de co-propriété sera opposable à tous cessionnaires de droits sociaux ou acquéreurs de lots et à leurs ayants-droit, ainsi qu'à tous locataires ou occupants des locaux.

TRANSCRIPTION

Un original des présentes sera déposé au rang des minutes de Maître Marcel RIALLAND, Notaire à TARBES, 81 bis, rue Brauhauban, en vue d'être transcrit au bureau des Hypothèques de TARBES, et les modifications qui pourront y être apportées ultérieurement devront être également déposées aux minutes du même Notaire en vue d'être transcrites au même bureau des Hypothèques. A cet effet; le soussigné donne mandat expressément au porteur d'un original des présentes à l'effet de le déposer au rang des minutes dudit Notaire et de reconnaître son écriture et sa signature.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE.-

~~Pour l'élection de domicile les~~
Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en l'Etude de Maître Marcel RIALLAND, Notaire ~~susnommé~~ Sauvignat, - DONT ACTE

Approuvant au l'g
elle, au mot nul et
igt quatre blancs batonnés

Fait et passé à TARBES, en l'Etude
L'an mil neuf cent cinquante
Le vingt cinq mai - Et après lecture les parties ont signé avec le

C.G. M
A.R.

Notaire

Carroll

M. Rialland
H. Sauvignat