

DEPARTEMENT DES HAUTES - PYRENEES

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :

27 MAR. 2008

Par le notaire soussigné.

.....

COMMUNE DE SAINT - SAVIN

.....

RESIDENCE LE PANORAMIC

.....

REGLEMENT DE COPROPRIETE



PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, et du décret N° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 et par le décret N° 86-768 du 9 juin 1986, dans le but:

1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3°/ De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive, que sur les parties qui seront communes.

4°/ D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°/ De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier ci-après désigné, sous l'appellation "**Résidence Le Panoramic**":

Une propriété située à SAINT - SAVIN, Place du Trey, figurant au cadastre sous

les références suivantes : section A N° 321, pour une contenance de 4 a 18

section A N° 322, pour une contenance de 3 a 97

section A N° 323, pour une contenance de 2 a 32

section A N° 324, pour une contenance de 1 a 90

section A N° 325, pour une contenance de 9 a 43

section A N° 437, pour une contenance de 0 a 25

L'immeuble objet des présentes consiste en un bâtiment unique élevé sur six niveaux

PLANS

Aux présentes, il sera annexé après mention :

* Un plan du rez-de-chaussée bas à l'échelle de 1/200e

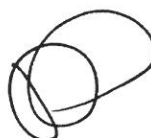
* Un plan du rez-de-chaussée haut à l'échelle de 1/100e

* Un plan du premier étage à l'échelle de 1/100e

* Un plan du deuxième étage à l'échelle de 1/100e

* Un plan du troisième étage à l'échelle de 1/100e

* Un plan du quatrième étage à l'échelle de 1/100e



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en TRENTE SEPT LOTS (37 lots).

La désignation des lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en millièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après identification du numéro du lot , se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés:

LOT NUMERO UN (Lot N°1):

Un local à usage d'appartement , situé au au rez-de-chaussée haut de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, composé d'une entrée, un W.C., un séjour avec kitchenette et galerie, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains, et les :

SOIXANTE ET UN MILLIEMES (61 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX (Lot N°2):

Un local à usage d'appartement , situé au au rez-de-chaussée haut de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, composé d'une entrée avec placard, deux salles de bains, deux chambres, un dégagement avec placard, un W.C., un séjour avec kitchenette et galerie et les:

QUATRE VINGT HUIT MILLIEMES (88 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO TROIS (Lot N°3):

Un local à usage d'appartement , situé au au rez-de-chaussée haut de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, composé d'une entrée , un séjour avec galerie, une cuisine, une salle d'eau , deux chambres avec placards , une salle de bains, et les :

QUATRE VINGT HUIT MILLIEMES (88 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE (Lot N°4):

Un local à usage d'appartement , situé au au premier étage de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et l'escalier E1, composé d'une entrée , un séjour avec kitchenette et galerie, une salle de bains, un W.C., un dégagement avec placards , une chambre, et les :

SOIXANTE QUATRE MILLIEMES (64 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO CINQ (Lot N°5):

Un local à usage d'appartement , situé au au premier étage de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et l'escalier E1, composé d'une entrée , un séjour avec kitchenette et galerie, un W.C., un dégagement avec placard , deux salles de bains, deux chambres, et les :

QUATRE VINGT SEPT MILLIEMES (87 / 1 000) des parties communes générales



LOT NUMERO SIX (Lot N°6):

Un local à usage d'appartement , situé au au premier étage de l'immeuble, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2, et l'ascenseur, composé d'une entrée, un séjour avec galerie, une cuisine, trois chambres dont deux avec placard, deux salles de bains avec W.C., un dégagement et un bureau, et les :

CENT QUARANTE MILLIEMES (140 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO SEPT (Lot N°7):

Un local à usage d'appartement, sis au deuxième étage du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale et l'escalier E1, composé d'un séjour, avec kitchenette et placard, un W.C., une salle de bains, une chambre avec placard , et les :

QUARANTE HUIT MILLIEMES (48 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO HUIT (Lot N°8):

Un local à usage d'appartement, sis au deuxième étage du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale et l'escalier E1, composé d'un séjour avec kitchenette, un dégagement, un W.C., une salle de bains et deux chambres, et les :

CINQUANTE HUIT MILLIEMES (58 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO NEUF (Lot N°9):

Un local à usage d'appartement, sis au deuxième étage du bâtiment, desservi par desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2, et l'ascenseur, composé d'une entrée , un W.C., un séjour avec kitchenette, placard et galerie, une salle de bains, une chambre avec placard, et les :

QUATRE VINGT UN MILLIEMES (81 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX (Lot N°10):

Un local à usage d'appartement, sis au deuxième étage du bâtiment, desservi par desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2, et l'ascenseur, composé d'une entrée avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.C., un séjour avec kitchenette, et les :

QUARANTE HUIT MILLIEMES (48 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO ONZE (Lot N°11):

Un local à usage d'appartement en duplex, sis au troisième et quatrième étage du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur , composé au troisième étage d'une entrée avec placard, un séjour avec kitchenette et terrasse, une chambre, une salle d'eau, et au quatrième étage d'une salle de bains, une chambre et un W.C., et les :

SOIXANTE DIX SEPT MILLIEMES (77 / 1 000) des parties communes générales



LOT NUMERO DOUZE (Lot N°12):

Un local à usage d'appartement en duplex, sis au troisième et quatrième étage du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, composé au troisième étage d'une entrée avec placard, un séjour avec kitchenette, terrasse et galerie, un W.C., une chambre, une salle de bains, et au quatrième étage d'une chambre avec placard, un W.C., une salle de bains et les :

QUATRE VINGT DOUZE MILLIEMES (92 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO TREIZE (Lot N°13):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO QUATORZE (Lot N°14):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO QUINZE (Lot N°15):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO SEIZE (Lot N°16):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX - SEPT (Lot N°17):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX - HUIT (Lot N°18):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX - NEUF (Lot N°19):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT (Lot N°20):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales



LOT NUMERO VINGT ET UN (Lot N°21):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas dans la cour, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

QUATRE MILLIEMES (4 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- DEUX (Lot N°22):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

CINQ MILLIEMES (5 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- TROIS (Lot N°23):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

CINQ MILLIEMES (5 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- QUATRE (Lot N°24):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

CINQ MILLIEMES (5 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- CINQ (Lot N°25):

Un emplacement de parking, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, et les :

CINQ MILLIEMES (5 / 1 000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- SIX (Lot N°26):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- SEPT (Lot N°27):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- HUIT (Lot N°28):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT- NEUF (Lot N°29):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales



LOT NUMERO TRENTE (Lot N°30):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE ET UN (Lot N°31):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE- DEUX (Lot N°32):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE - TROIS (Lot N°33):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE - QUATRE (Lot N°34):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE - CINQ (Lot N°35):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE - SIX (Lot N°36):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE - SEPT (Lot N°37):

Un local à usage de cellier, sis au rez-de-chaussée bas du bâtiment, desservi par les parties communes affectées à la circulation générale, l'escalier E2 et l'ascenseur, et les:

UN MILLIEME (1 / 1000) des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959 et N° 79-405 du 21 mai 1979, il est établi un tableau récapitulatif de l'état descriptif de division qui précède; ce tableau demeurera ci-annexé après mention.



CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative):

La totalité du sol, c'est à dire, l'ensemble des terrains en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins; les clôtures, les haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

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

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement de sol et des plafonds des parties privatives.

Les couvertures, et toutes terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.

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

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront parties privatives, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité.

Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant etc...)

Article 5 - Accessoires aux parties communes.

Sont accessoires aux parties communes générales :

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux.

Le droit d'affouiller les parties communes.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.



II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 - Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires notamment :

Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général tous revêtements de sols.

Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes).

Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires.

Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (A l'exception des parties en béton, pierres ou briques).

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries, radiateurs et accessoires.

Les installations de cuisine, évier, sanitaires etc...

Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie , robinetterie, etc...) , les placards et penderies, tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiseries, et résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS D' USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

CHAPITRE DEUXIEME

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 9 - Principes :

Chacun des copropriétaires 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, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni porter atteinte à sa destination.

Article 10 - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.



Article 11 - Bruits :

Les copropriétaires 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 peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins, l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux.

Article 12 - Animaux :

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisibles sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas ils ne devront errer dans les parties communes.

Article 13 - Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers, escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage à voiture d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article 14 - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires, ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Article 15- Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée, les fenêtres, et fermetures extérieures; les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, et s'il y a lieu, les volets, persiennes stores et jalousies.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, 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.



Dans le cas d'installation d'une antenne collective de télévision , l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

Article 16 - Réparations et entretien - Accès des ouvriers:

Les copropriétaires devront souffrir ,sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes ,syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller ,conduire, ou faire ces travaux.

Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

Article 17 - Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son local . Il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18 - Locations :

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur,devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

Article 19 - Responsabilité :

Tout copropriétaire restera responsable à l' égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE

CHARGES COMMUNES

Article 20 - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Article 21 - Les charges relatives à l'entretien ou au remplacement des escaliers seront réparties dans les proportions figurant dans le tableau annexé au présent règlement.

Article 22 - Règlement des charges :

I - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra ,en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard , dans la quinzaine de l'envoi du compte.



Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement, ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due portera intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Article 23 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui des ayants-cause, locataires ou personne à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Article 24 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers, seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 25 - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble. Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 26 - Syndic :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967, dans ses articles 31 à 39.

Article 27 - Conseil syndical :

Le Conseil Syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Article 28 - Assemblées générales:

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

Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.



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 est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations : Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée. Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

- a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes.
- b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation : Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 29 - Tenue des assemblées :

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée; les pouvoirs y sont annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et le secrétaire.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération.

Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux de séance sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Majorité : Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées de copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 sus visée.

Votes particuliers : Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires, seuls les copropriétaires concernés prendront part au vote sur la décision qui concerne ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.



CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATION DE PROPRIETE

Article 30 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic, dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Article 31 - Réunion et division des lots :

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total soit égal à la quote part totale des charges attribuées aux lots d'origine.

La répartition des tantièmes de charges devra se faire proportionnellement aux tantièmes attribués à chaque nouveau lot en respectant les règles fixées dans les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cette nouvelle répartition dont le mode est fixé dans le présent règlement de copropriété, n'aura pas à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 11 de la dite loi.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division dans les conditions de l'article 71 nouveau, paragraphe D-3, 2e alinéa, du décret du 14 octobre 1955.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro aux parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts. De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants. Dans l'intérêt commun de leur futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifié, par acte non passé en suite des présentes, une copie de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise au notaire détenteur de la minute des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt au rang des minutes en suite des présentes.

Dans tous les cas, une copie authentique dudit acte devra être remise au syndic de la copropriété alors en fonction.

Le coût des copies authentiques et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

D'ores et déjà, tous pouvoirs sont irrévocablement donnés au syndic provisoire et par la suite au syndic définitif, à l'effet d'apporter dans le sens du présent article toute modification au présent règlement de copropriété à première demande qui en sera faite par un ou plusieurs copropriétaires usant du bénéfice de la clause stipulée au présent article.

Article 32 - Mutation entre vifs:

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 33 - Mutation par décès :

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentant, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 34 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ELECTION DE DOMICILE

Article 35 - Pour permettre toutes notifications aux convocations ,chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot , ou une fraction de lot,devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE


Article 36 - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Article 37 - Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'office notarial, dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.



N° Lot	Bat	Nature	Niveau	Tant. P.C.G.
1	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	61
2	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	88
3	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	88
4	U	Appartement Galerie	1er étage	64
5	U	Appartement Galerie	1er étage	87
6	U	Appartement Galerie	1er étage	140
7	U	Appartement	2e étage	48
8	U	Appartement	2e étage	58
9	U	Appartement Galerie	2e étage	81
10	U	Appartement Galerie	2e étage	48
11	U	Appartement Terrasse	3e étage 4e étage	77
12	U	Appartement Galerie-Terrasse	3e étage 4e étage	92
13		Parking	R de ch Bas	4
14		Parking	R de ch Bas	4
15		Parking	R de ch Bas	4
16		Parking	R de ch Bas	4
17		Parking	R de ch Bas	4
18		Parking	R de ch Bas	4

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :

27 MAR. 2008

Par le notaire soussigné.



N° Lot	Bat.	Nature	Niveau	Tant. P.C.G.
19		Parking	R de ch Bas	4
20		Parking	R de ch Bas	4
21		Parking	R de ch Bas	4
22	U	Parking	R de ch Bas	5
23	U	Parking	R de ch Bas	5
24	U	Parking	R de ch Bas	5
25	U	Parking	R de ch Bas	5
26	U	Cellier	R de ch Bas	1
27	U	Cellier	R de ch Bas	1
28	U	Cellier	R de ch Bas	1
29	U	Cellier	R de ch Bas	1
30	U	Cellier	R de ch Bas	1
31	U	Cellier	R de ch Bas	1
32	U	Cellier	R de ch Bas	1
33	U	Cellier	R de ch Bas	1
34	U	Cellier	R de ch Bas	1
35	U	Cellier	R de ch Bas	1

N° Lot	Bat	Nature	Niveau	Tant. P.C.G.
36	U	Cellier	R de ch Bas	1
37	U	Cellier	R de ch Bas	1
				1 000



ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :

27 MAR. 2008

Par le notaire soussigné.

TABLEAU DES CHARGES

N° Lot	Bat	Nature	Niveau	Charges			Entretien	
				Batiment	Ascens.	Mont.voit.	Esc E1	EscE2
1	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	63	0	0	0	0
2	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	92	0	0	0	0
3	U	Appartement Galerie	R de ch Haut	92	0	0	0	0
4	U	Appartement Galerie	1er étage	66	0	0	240	0
5	U	Appartement Galerie	1er étage	90	0	0	240	0
6	U	Appartement Galerie	1er étage	146	283	0	0	296
7	U	Appartement	2e étage	50	0	0	260	0
8	U	Appartement	2e étage	60	0	0	260	0
9	U	Appartement Galerie	2e étage	84	179	0	0	180
10	U	Appartement Galerie	2e étage	50	107	0	0	107
11	U	Appartement Terrasse	3e étage 4e étage	80	186	0	0	179
12	U	Appartement Galerie-Terrasse	3e étage 4e étage	95	221	0	0	214
13		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
14		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
15		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
16		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
17		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
18		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0

N° Lot	Bat	Nature	Niveau	Charges			Entretien	
				Batiment	Ascens.	Mont.voit.	Esc E1	EscE2
19		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
20		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
21		Parking	R de ch Bas	0	0	77	0	0
22	U	Parking	R de ch Bas	5	0	77	0	0
23	U	Parking	R de ch Bas	5	0	76	0	0
24	U	Parking	R de ch Bas	5	0	77	0	0
25	U	Parking	R de ch Bas	5	0	77	0	0
26	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
27	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
28	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
29	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
30	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
31	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
32	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
33	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
34	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
35	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2

N° Lot	Bat	Nature	Niveau	Charges			Entretien	
				Batiment	Ascens.	Mont.voit.	Esc E1	EscE2
36	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
37	U	Cellier	R de ch Bas	1	2	0	0	2
				1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

