

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

N° 3265

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

BUREAU DES HYPOTHEQUES 1958 et Etat descriptif de situation (voir tableau in fine)	44 430
--	-----------

DÉPÔT 84 881	DATE 26 SEP. 1991 Vol. 1991P n° 4 ME	SALAIRES 50 480
--------------------	--	-----------------------

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration et inscrire les renvois à la suite du texte.

PUBLICATION (1)

Appel de 2 dits

DATE : 29.05.90  
 REFERENCES : JFL/RFA

MODIFICATIF COPROPRIETE LOUBET - CAMUS

Maitre Jean François LEGRAND, Notaire à TARBES (Hautes Pyrénées), 10, Rue des Carmes, soussigné

ONT COMPARU :

Monsieur Jean Jacques Adolphe LOUBET, médecin en retraite, et Madame Denise Marie PALAUQUI, son épouse, demeurant ensemble à TARBES (65000) 11 rue Maransin ;  
 Nés : Monsieur à TOURNAY le 24 septembre 1909, Madame à TARBES le 18 juillet 1921.  
 Initialement soumis au régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PAU le 29 février 1968, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes du changement de régime matrimonial reçu par Maître LEGRAND notaire soussigné le 19 juillet 1988, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de TARBES le 5 octobre 1988.

D'UNE PART

Et Monsieur Jean Marie Joseph CAMUS, retraité, et Madame Paulette Lucie DE RUYTER, son épouse, demeurant ensemble à TARBES, 11 rue Maransin ;  
 Nés : Monsieur à IBOS le 11 février 1911, Madame à PARIS (11e) le 19 avril 1921.  
 Mariés

D'AUTRE PART

*(Handwritten signatures and initials)*

Tarbes, suppression de l'Etat 11/15  
 situation de 1958 de 1988

1990  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000  
 2001  
 2002  
 2003  
 2004  
 2005  
 2006  
 2007  
 2008  
 2009  
 2010  
 2011  
 2012  
 2013  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024  
 2025

LESQUELS ont, par les présentes déclaré annuler purement et simplement le règlement de copropriété établi par Maître MARTIN notaire à RABASTENS-DE-BIGORRE le 8 juillet 1950 transcrit au bureau des hypothèques de TARBES le 26 juillet 1950 volume 2268 numéro 75, et de ses modificatifs et vouloir les remplacer par un règlement de copropriété conforme aux dispositions légales et réglementaires résultant du décret numéro 71 du 14 octobre 1955, et du décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 ; ledit modificatif établi par la société civile professionnelle POLLET et SARRAT géomètres experts, 20 rue Charles Perrault à TARBES.

Conformément à la législation régissant la publicité foncière, il est établi comme suit la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble objet de ce modificatif.

#### DESIGNATION

L'immeuble est situé à TARBES 11 rue Maransin, et se compose d'un bâtiment et du sol qui comprend : un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

Figurant au cadastre rénové de ladite ville section BD numéro 399 pour une contenance de 217 mètres carrés.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### 1° Du chef de Monsieur et Madame LOUBET -

L'immeuble dont s'agit appartient en propre à Monsieur LOUBET comparant d'une part, par suite de l'acquisition qu'il en a fait de Monsieur Léon Jean Laurent ANE, demeurant à TARBES 11 rue Maransin, veuf de Madame Jeanne Françoise GACHE, né à MONT-DE-MARSAN le 22 juin 1893 ; aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC notaire à TARBES le 4 juin 1963. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de soixante mille francs qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES le 31 juillet 1963 volume 3403 numéro 3.

##### 2° Du chef de Monsieur et Madame CAMUS -

L'immeuble dont s'agit appartient à Monsieur et Madame CAMUS comparants d'autre part, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Madame Jeanne GRAND veuve non remariée de Monsieur Henri Antoine ARQUE, demeurant à RABASTENS-DE-BIGORRE, née à MIELAN le 26 septembre 1880 ; et de Madame Marguerite Joséphine Pauline ARQUE divorcée non remariée de Monsieur Henri MARCASSUS, demeurant à PARIS 82 Avenue

*[Handwritten signatures and initials]*

des Thermes, née à MIELAN le 13 septembre 1904 ; aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC notaire à TARBES le 15 février 1955. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois millions cinq cent mille francs de l'époque qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de TARBES le 8 mars 1955 volume 2508 numéro 58.

CECI EXPOSE, il est passé au dépôt du modificatif du règlement de copropriété ci-dessus énoncé.

#### DEPOT

Monsieur et Madame LOUBET et Monsieur et Madame CAMUS ont par les présentes, déposé aux mains de Maître LEGRAND notaire soussigné pour qu'il le conserve au rang de ses minutes et en délivre tous extraits et expéditions à qui il appartiendra :

- l'original du modificatif du règlement de copropriété de l'immeuble sis à TARBES 11 rue Maransin avec l'état descriptif de division et les plans de masse et de situation de l'immeuble et des lots.  
Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées après mention.

#### RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURES

Les comparants reconnaissent en outre que les signatures et paraphes de chacune d'elles apposées sur le présent acte émanent bien d'elles.

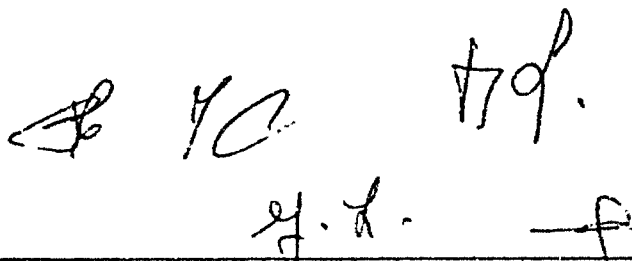
#### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

S'il est révélé des inscriptions grevant le bien, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

#### POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc ou employé du notaire soussigné, en vue de mettre les présentes en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and 'C', and smaller initials 'y.d.' and 'f'.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge de Monsieur et Madame LOUBET qui s'y obligent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE EN quatre PAGES.

La lecture du présent acte a été prise par les parties elles-mêmes, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Le Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

Le vingt neuf mai, 11 me Marausin, à TARBES

~~En l'Etude du Notaire soussigné.~~

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....(4)
- renvois.....(0)
- mots nuls.....(6)
- lignes nulles.....(0)
- chiffres nuls.....(0)
- blancs bâtonnés.....(0)


*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Droit de Timbre de 200 F  
Autorisation de 27 Octobre 1990

Précédé d'un  
notaire enregistré  
à la somme d'un  
acte reçu par lui  
le 29/05/1990  


Département des Hautes-Pyrénées  
Commune de TARBES

**COPROPRIÉTÉ DU 11 RUE MARANSIN  
MODIFICATIF DU  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Dressé par la S.C.P. POLLET Bernard - SARRAT Claude,  
Géomètres-Experts,  
20 Rue Charles Perrault, 65000 TARBES

Tél. 62.93.32.19.

\* \*

OBJET :

Désirant procéder à la division par lots d'un immeuble sis  
11 Rue Marensin à TARBES,

Monsieur LOUBET Jean-Jacques

a chargé la S.C.P. POLLET-SARRAT, Géomètres-Experts, de  
rédiger le règlement de copropriété modificatif destiné à :

- 1°) Déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui  
seront communes et celles qui seront privées
- 2°) Fixer les droits, obligations et charges des futurs  
copropriétaires, de leurs ayants-droits ou ayants-cause.
- 3°) Organiser le fonctionnement du Syndicat des  
copropriétaires.
- 4°) Régler entre les différents copropriétaires futurs, les  
rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter  
toutes difficultés.

A cet effet,

l'expert désigné a établi le morcellement des plans par étage en  
plusieurs planches de l'immeuble divisé sur lequel les  
parties d'utilisation privée sont teintées de couleurs  
distinctes. Les parties communes ne sont pas teintées.

Les plans utilisés par l'expert ont été fournis par  
Monsieur LOUBET.



TITRE I

- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
- ORIGINE DE PROPRIETE
- SERVITUDES
- DIVISION PAR LOTS
- MODIFICATION DES LOTS
- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES
- USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES
- CHARGES COMMUNES ET INDIVIDUELLES
- ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

- 1 -

CHAPITRE I

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ORIGINE DE PROPRIETE

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

MODIFICATION DES LOTS

Les lots 14 et 15 de la copropriété sont supprimés et remplacés par les lots 16 et 17.

Article 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble divisé est situé 11 Rue Marano à TARBES.

Il se compose d'un bâtiment et du sol qui comprend :

- un sous-sol
- un rez-de-chaussée
- un 1er étage
- un 2ème étage

L'immeuble figure au cadastre de TARBES sous le numéro 399 de la Section BD pour une contenance de 217 m<sup>2</sup>.

[et] au surplus que ledit immeuble s'étend et se comporte avec toutes ses aisances et appartenances et qu'il figure selon les plans qui demeureront ci-annexés après mention.

Article 2 - ORIGINE DE PROPRIETE :

L'origine de propriété de l'immeuble divisé sera établie lors de la réalisation de l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété auquel il y a lieu de se référer.

Article 3 - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS :

L'ensemble de l'immeuble sera divisé en 8 LOTS dont la désignation et la nomenclature suivent :



LOT 16 - SOUS-SOL

Ce lot est à usage de cave commune.

Il est accessible par l'escalier extérieur donnant sur la cour située au Sud de l'immeuble. Le propriétaire du lot N° 17 pourra également accéder au lot N° 16 directement par une porte donnant dans celui-ci.

Et les 58/1000 (CINQUANTE HUIT MILLIÈMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 17 - SOUS-SOL

Ce lot est à usage de cave.

Il est accessible, soit par le lot N° 16, soit par l'escalier commun intérieur débouchant au rez-de-chaussée.

Ce lot sera obligatoirement rattaché au lot N°s 20 - 22 de la copropriété.

Et les 27/1000 (VINGT SEPT MILLIÈMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 18 - SOUS-SOL

Ce lot est à usage de cave.

Il est accessible par l'escalier commun intérieur menant au rez-de-chaussée.

Ce lot est obligatoirement rattaché aux lots N°s 19 - 21 et 23.

Et les 17/1000 (DIX SEPT MILLIÈMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 19 - REZ-DE-CHAUSSEE

Ce lot est à usage de hall d'entrée et cage d'escalier.

Il est accessible directement par l'escalier extérieur donnant dans la cour privative appartenant à M. LOUBET.

Ce lot sera obligatoirement rattaché aux lots N°s 18 - 21 et 23 de la copropriété.

Et les 9/1000 (NEUF MILLIÈMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 20 - REZ-DE-CHAUSSEE

Ce lot est à usage d'appartement.

Il est accessible directement par l'escalier extérieur donnant dans la cour privative appartenant à M. CAHUS.

Ce lot sera obligatoirement rattaché aux lots N°s 17 - 18 - 19 de la copropriété.

Et les 54/1000 (CINQUANTE QUATRE MILLIEMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 21 - 1ER ETAGE

Ce lot est à usage d'appartement.

Il est accessible directement par le lot N° 19.

Ce lot sera obligatoirement rattaché aux lots N°s 18 - 19 - 20 - 21.

Et les 198/1000 (DIX NEUF CENT QUARANTE HUIT MILLIEMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 22 - 3EME ETAGE

Ce lot est à usage de grenier et comble aménageable.

Il est accessible directement par l'escalier commun intérieur situé à l'Est du bâtiment.

Il est obligatoirement rattaché au lot N°s 17 et 20.

Ce lot sera grevé d'une servitude de passage de tuyaux de chauffage central au profit du lot N° 21.

Et les 110/1000 (CENT DIX MILIEMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT 23 - 2EME ETAGE

Ce lot est à usage de grenier et comble aménageable.

Il est accessible directement par l'escalier commun intérieur situé à l'Est du bâtiment.

Ce lot est obligatoirement rattaché aux lots N°s 18 - 19 et 21.

Et les 77/1000 (SEPTANTE DIX SEPT MILLIEMES) de la copropriété des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

Il est à remarquer ici que la parcelle BD 277 appartenant à M. LOUBET est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle BD 276 appartenant à M. CANUS telle que mentionnée sur le plan du rez-de-chaussée ci-joint. Cette servitude a pour objet de desservir par le palier et l'escalier extérieur la cave indivise.

La parcelle BD 276 ayant été achetée par M. CANUS avant le 1<sup>er</sup> janvier 1956.

Article 4 - MODIFICATION DES LOTS

Chaque lot pourra faire l'objet d'une division,

Deux ou plusieurs lots contigus ou superposés pourront être réunis en tout ou partie sous réserve du respect des dispositions suivantes:

a) les obligations résultant de la législation en vigueur relatives au permis de construire ou vis-à-vis des organismes créateurs seront respectées.

b) les travaux portant modification de l'assiette pourront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire intéressé.

c) la quote part de copropriété des divers lots modifiés devra comprendre la totalité des millièmes affectés à chacun des lots avant leur réunion ou division.

Après avoir, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera par application de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31-12-1985, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 1 du titre 2 du présent règlement de copropriété.

Un acte modificatif de l'état descriptif de division sera établi et il sera attribué un nouveau numéro aux divers lots après modification, toutefois, la réunion de deux ou plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Le copropriétaire qui aura occasionné la modification sera entièrement responsable des frais engagés de ce fait.

CHAPITRE II

DISTRIBUTION DES CHOSES ET DES PARTIES COMMUNES

DE L'IMMEUBLE ET DES PARTIES PRIVÉES

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

ET CELUI DES PARTIES PRIVÉES

Article 5 - CHOSES ET PARTIES COMMUNES

À l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ou à certains groupes de copropriétaires:

Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble comprennent :

- la totalité du sol sur lequel repose l'immeuble (parties bâties et non bâties).
  - l'ensemble du gros œuvre constituant le bâtiment à savoir :
    - ses fondations et bases fondations ;
    - ses murs extérieurs des façades, mitoyen avec les immeubles voisins, ainsi que les murs ou cloisons porteurs et des poteaux, les piliers ou tous autres ouvrages indispensables au soutènement de l'ensemble de l'immeuble ;
  - la charpente et la couverture (sauf les lucarnes attachées à chaque lot dont l'entretien restera à la charge exclusive de chacun d'eux ;
  - les combles perdus ;
  - le gros œuvre des planchers hauts et bas aux divers niveaux avec les poutrelles d'ossature, mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol, ni le lattis ou tout autre matériau destiné à recevoir l'enduit du plafond ;
  - les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations communes ;
  - les souches et têtes de cheminée avec leurs mitrons ;
  - les ornements extérieurs et revêtements de façade, à l'exception des jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires qui restent la propriété particulière de chaque lot ;
  - les tuyaux de chute et écoulements des eaux pluviales ménagères et de vidange ;
  - le branchement à l'égout entre le collecteur de la commune et chaque branchement particulier ;
  - les canalisations principales d'amenée d'eau ;
  - les dégagements, paliers communs situés dans la cage d'escalier avec leur revêtement de sol, leurs murs et plafonds, leurs portes ;
  - l'entretien et les réparations du lavoir, propriété du lot 21 mais qui demeurera d'usage commun entre les propriétaires des lots 20 et 21 ;
  - l'escalier intérieur jusqu'au palier de descente aux caves ;
  - l'escalier de service à partir du palier du premier étage jusqu'aux mansardes ;
  - Cependant, il convient d'ajouter que la partie de cave se trouvant à l'Est restera commune pour la visite des compteurs d'eau et de gaz, s'y trouvant installés ; mais en raison de ses grandes dimensions, les copropriétaires pourront s'entendre pour réduire la partie commune et partager le surplus par moitié entre eux, sauf l'obligation d'établir des cloisons à frais communs sur les parties divisaires au mieux de leurs convenances respectives et en prenant toutes les précautions d'usage.
- Il est formellement stipulé que quelles que soient les transformations et améliorations qui seraient faites dans une portion commune quelconque de l'immeuble, les valeurs respectives des droits de propriété telles qu'elles ont été indiquées ne peuvent être modifiées sauf accord préalable en vue de ces transformations et améliorations.

Toutes les énumérations contenues dans le présent article et concernant la définition des parties communes, soit à l'ensemble des copropriétaires, soit à un groupe d'entre eux, sont données à titre indicatif et ne sauraient être considérées comme limitatives, ni pouvant constituer dérogation aux parties communes telles que les définissent la loi ou les usages.

Il est rappelé que sur les diverses planches, les parties communes ne sont pas teintées.

#### Article 6 - LOGES ET PARTIES PRIVÉES

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.

Elles sont divisées en 8 LOGES, comme il a été dit au Chapitre I - Article 3 - Titre I du présent règlement.

Cette propriété particulière comprendra notamment pour chaque appartement

- le revêtement du sol;
- le plafond de l'appartement avec le revêtement au plâtre et les linteaux;
- les cloisons intérieures,
- les portes y compris la ou les portes palières ou sur les balcons extérieurs;
- les châssis et portes-fenêtres avec leurs jalousies, abat-jour, persiennes, volets intérieurs et extérieurs, garde-corps et ferrures d'appui, balustrades, tapis;
- les glaces, mobiliers et décorations intérieures;
- les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement, telles que conduites d'eau, de chauffage, de gaz, etc. ;
- les installations électriques pour l'éclairage ou le chauffage de l'appartement ou de ses annexes ainsi que les installations d'avertissement ;
- les installations sanitaires et hygiéniques appartenant en propre aux copropriétaires et comprenant les toilettes, salles de bains, WC, y compris les canalisations des eaux usées et l'évacuation se fait directement ou jusqu'aux descentes communes, si l'évacuation s'effectue par l'intermédiaire de ces canalisations, y compris également toutes les conduites d'eau et de gaz nécessaires à ces installations.
- les tuyaux d'aération ou de prise d'air particuliers ;
- les installations de cuisine, évier, supports de fourneaux à gaz, etc. ;
- les placards et les penderies ;
- les décorations de cheminées à l'intérieur de l'appartement, tablettes, linteaux, jambages, encadrements, encadrements, rideaux, contre-cœurs, brès et foyers ;
- les enduits intérieurs au mortier et au plâtre aux murs, les papiers peints, revêtements, plinthes, ardoises, etc. ;

Et d'une manière générale, tout ce qui est inclus dans l'appartement ou ses annexes et utilisé pour son usage exclusif ou pour son ornementation.

La présente énumération est donnée à titre indicatif, mais ne devra pas être considérée comme limitative.



Article 7 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent titre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans que pour autant soit dégagée à propre responsabilité. Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis. La responsabilité du syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

A/ Usage des parties communes

Chacun des propriétaires ou occupants pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers. D'une manière générale, les paliers, dégagements et cages d'escaliers ne devront jamais être encombrés de quelque manière que ce soit, chaque propriétaire aura droit de passage pour lui, ses locataires et visiteurs. Il ne doit rien être fait qui soit de nature à nuire à la propreté et à la sécurité ou à l'esthétique de l'immeuble. Toutes les dégradations causées aux choses communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, son personnel ou des visiteurs se rendant chez eux seront réparées aux frais du copropriétaire intéressé.

En toutes circonstances, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront gréver l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement et plus spécialement des conventions qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

Le propriétaire du lot N°21 est autorisé à créer sur son sol dans la cour au midi, un garage en terrasse en prenant pour assise le mur de clôture DABEZIES, sauf à s'entendre avec le propriétaire voisin concernant l'appui, soit sur la partie mitoyenne, soit sur toute la largeur dudit mur, quant à une indemnité ; la surélévation ne devra pas dépasser vingt centimètres au-dessus de la hauteur de ce mur et la construction se trouver à deux mètres au moins de la façade midi de l'habitation pour ne pas gêner l'ouverture des fenêtres et l'éclairage des pièces du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, le propriétaire du lot 21 est autorisé à créer des WC de service au second étage au dessus de ceux du premier étage et à l'angle Nord-Est de l'habitation et qui prendront jour par une fenêtre à tabatière sur le toit à créer, sur la largeur du palier limité par l'escalier de service d'usage commun, sans toutefois absorber la lucarne qui éclairera le palier des greniers. Ces WC ne devront pas dépasser quatre vingt dix centimètres de côté.



Toute tolérance, d'un usage des parties communes contraire aux conditions insérées dans le présent règlement de copropriété, quelle qu'en soit la durée, ne pourra être considérée comme modifiant les obligations découlant dudit règlement.

### 3° Usage des parties privées

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privées lui appartenant, à condition de ne pas nuire aux droits des copropriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment et de se conformer aux stipulations ci-après :

Il pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot ou appartement, sous réserve, le cas échéant, des obligations résultant de la législation en vigueur, relatives au permis de construire ou vis-à-vis des organismes prêteurs ou encore des dispositions contenues à l'article 4 du titre I de présent règlement.

Il est rappelé qu'en cas de modification de l'ossature, de l'exécution de tous travaux touchant au gros oeuvre, il devra faire exécuter ces travaux sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à sa charge, que toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et que le copropriétaire qui modifierait les lieux sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Ces modifications ne devront, en outre, jamais entraîner une augmentation des charges des autres copropriétaires, sauf accord de ceux-ci.

**Article 8 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES****A/ Destination de l'immeuble - Occupant - Location**

Les locaux pourront être utilisés pour l'habitation, pour des bureaux ou pour l'exercice d'une profession, à l'exclusion de commerce ou artisanat, à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.
- b) En aucun cas, un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront être toujours intégralement respectés et sauvegardés.
- c) Les occupants exerçant une profession libérale en appartement auront la faculté de faire apposer sur un des côtés extérieurs de la porté d'entrée de leur immeuble et sur l'entrée de leur appartement une plaque portant leur nom ou raison sociale ainsi que leur profession, étant précisé toutefois que cette plaque sera de forme et de dimensions couramment employées dans leur profession. L'exercice d'une profession libérale ne pourra être acceptée qu'à condition, qu'il ne soit fait usage par qui que ce soit, d'aucune substance susceptible d'être préjudiciable aux personnes et aux choses notamment s'il s'agit d'un médecin ou d'un chirurgien, qu'il ne soit tenu aucune clinique ou laboratoire d'expériences ni employé de rayons X ou de substances radio-active pas plus que la spécialité de soigner des maladies contagieuses.

Toute location ou sous location totale ou partielle, meublée ou non meublée, des locaux devra être entièrement conforme aux dispositions du présent article.

A cet effet, les baux consentis devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement et qu'ils s'obligent à l'exécuter sous peine de tous dommages-intérêts et de résiliation de leur bail.

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 à l'immeuble.

Le bailleur restera solidairement responsable du fait de la faute de ses locataires ou sous-locataires.

Il sera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

**B/ Dispositions diverses**

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville ou de police est obligatoire pour tous. Il en est de même d'une façon générale de tous usages des immeubles bien tenus, établis dans l'intérêt commun des usagers.

Cheque propriétaire ou occupant devra entretenir constamment son appartement et notamment en ce qui concerne le bon état de fonctionnement des robinets, chasses, évacuations, de manière

à éviter les fuites et leurs conséquences. Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation et le syndic prévient de la nécessité de cette opération.

Chaque propriétaire devra faire ramoner les cheminées et chaudières servant à son appartement toutes les fois qu'il sera nécessaire (et au moins une fois par an pour les conduits et appareils utilisés). Le fait de ramoner par le fumiste s'exécute d'ailleurs par le propriétaire de la surveillance, et de la responsabilité qui lui incombe à ce sujet. Il ne pourra pas être causé de tort dans les appartements. Aucun objet ne devra être exposé aux fenêtres de façade sur l'air.

Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils ne soient une gêne pour les autres occupants.

Le syndic aura qualité pour apprécier si la présence d'un animal cause un trouble de jouissance à tel ou tel occupant. Les dégâts occasionnés par un animal seront à la charge exclusive de son propriétaire.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble ne pourront constituer dans celui-ci le dépôt ou dépendance d'aucun dépôt de substances dangereuses ou inflammables par leur nature ou leurs émanations et dépassent les quantités habituellement nécessaires pour l'usage normal d'une famille. Les portes extérieures, fenêtres ou leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde corps, parcs d'appui, etc... et d'une façon générale tout ce qui se voit de l'extérieur des appartements, quoique propriété privée, ne pourront être modifiés dans leur matière, leurs formes et leurs nuances, qu'avec l'assentiment de l'assemblée des copropriétaires donnée à la majorité prévue au chapitre I, Article 2 du titre II du présent règlement.

La peinture devra être de même couleur pour tous les appartements et exécutée sous le contrôle du syndic. L'accès des toitures est rigoureusement interdit à toute personne en dehors des nécessités de service.

Dans le cas où un ou plusieurs copropriétaires envisageraient de faire modifier les amenées d'eau et de gaz, afin de procéder à installations supplémentaires, les dépenses seront supportées en totalité par le ou les copropriétaires qui désirent faire procéder à l'installation nouvelle, étant précisé que les calculs des sections des canalisations d'amenée de gaz et d'eau seront prévus en prenant pour base le maximum d'utilisation pour l'immeuble afin d'éviter la réfection de ces amenées chaque fois qu'un des copropriétaires décidera d'effectuer cette installation et de manière à assurer dans tous les cas une distribution suffisante aux autres copropriétaires.

Il reste entendu qu'aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra installer des appareils quelconques pouvant, par leur puissance, priver les autres occupants de la libre disposition de l'eau, du gaz et de l'électricité, et ce, conformément aux dispositions générales interdisant aux copropriétaires de troubler la jouissance des autres occupants, en quelque manière que ce soit.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra édicter

d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes en se conformant aux dispositions contenues au Chapitre I, Articles 2 du Titre II de présent règlement.

### CHAPITRE III

#### CHARGES INDIVIDUELLES

#### CHARGES COMMUNES

#### ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

##### Article 9 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÈGLEMENT DES CHARGES

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges communes entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Ils seront tenus, en outre, de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties qui leur sont communes, proportionnellement aux millièmes rattachés à chaque lot et figurant sur les tableaux récapitulatifs du présent chapitre. Les charges incombant aux copropriétaires seront générales ou spéciales suivant qu'elles s'appliqueront à l'ensemble des copropriétaires (charges générales) ou seulement à certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires (charges spéciales).

Les charges individuelles seront imputées à chaque propriétaire pour les consommations particulières afférentes à chaque lot.

Sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, et des exceptions prévues à l'article II de ladite loi, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Les copropriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale ; le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement et produira annuellement dans le premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires la justification de ses dépenses de l'année précédente. Les provisions demandées par le syndic devront être versées dans le mois de la demande.

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

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque copropriétaire, sont

garantie, car une responsabilité égale sera imputée aux lots et sera prescrite à la fin de la durée du syndicat.

47 Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires comprennent :

1) les dépenses affectées au sol et aux choses communes générales énumérées au Chapitre II, Article 5 du Titre I.

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont assujetties toutes les parties communes générales de l'immeuble.

b) Entretien et réparations

Les frais d'entretien, nettoyage, ravalement, peinture, réparation concernant les parties de propriété communes générales énumérées à l'Article 5, Chapitre II du Titre I du 1<sup>er</sup> affectés dans l'intérêt commun, mais non compris les frais occasionnés par le fait de la négligence d'un occupant, ces frais devant rester à sa charge exclusive.

c) Honoraires

Les honoraires du syndic, ceux de l'architecte.

d) Matériel et produits

Les dépenses d'achat et de renouvellement du matériel et des produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, parties communes à l'ensemble des copropriétaires.

e) Consommations

Les frais de consommation électrique pour l'éclairage des parties communes, ainsi que l'eau consacrée aux nettoyages communs.

f) Salaires

Les gages, salaires et charges sociales des personnes chargées de l'entretien des parties communes à l'ensemble des copropriétaires.

g) Assurances

Les primes, cotisations occasionnées par les assurances de toute nature contractées en commun.

Ces charges seront réparties au prorata des millièmes des parties générales communes affectées à chaque lot comme indiqué sur le tableau récapitulatif faisant l'objet du paragraphe suivant :

87 Tableau de répartition des charges communes à l'ensemble des copropriétaires

LOT 16 : 53/1000	LOT 23 : 110/1000
LOT 17 : 27/1000	LOT 24 : 77/1000
LOT 18 : 17/1000	
LOT 19 : 9/1000	
LOT 20 : 154/1000	
LOT 21 : 348/1000	1000/1000

**Article 10 CHARGES COMMUNES A CERTAINS GROUPES DE COPROPRIÉTAIRES**

Indépendamment des charges communes générales, certaines charges (spéciales) incombent à certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires, seulement en raison de ce qu'ils ont occasionnées par eux, du fait de l'usage exclusif qu'ils font de certaines parties communes ou à l'affectation d'autres parties à leur seul profit.

**Entretien du gros oeuvre**

LOT 16 :	58/1000
LOT 17 :	27/1000
LOT 18 :	17/1000
LOT 19 :	9/1000
LOT 20 :	354/1000
LOT 21 :	348/1000
LOT 22 :	110/1000
LOT 23 :	77/1000
	-----
	1000/1000

**Tableau de répartition des charges spéciales relatives à l'entretien de la cage d'escalier du rez-de-chaussée à la cave**

Par moitié aux lots 20 et 21.

**Tableau de répartition des charges spéciales relatives à l'entretien de la cage d'escalier menant du 1er étage au 2ème étage et du vestibule commun**

Par moitié aux lots 20 et 21.

Article 11 - CHARGES INDIVIDUELLES

a) Eau potable, électricité, gaz de ville:  
Conformément aux consommations relevées sur compteur individuel.

b) Tout à l'égout  
Pour les frais de tout à l'égout, le règlement de la taxe de sévèrement sera effectué selon les modalités en vigueur sur le territoire de la commune de Larbes.

Article 12 - ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel tenu aux réparations et au remplacement s'il devenait nécessaire de tout ce qui constitue ses locaux.

La première assemblée générale des copropriétaires décidera des modalités d'entretien des parties communes.



TITRE LI

- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ
- ASSURANCES
- MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ
- CONTESTATIONS
- PRISES D'EFFET DU RÈGLEMENT

- 2 -

## CHAPITRE I

### ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - SYNDIC

Sauf disposition contraire, le propriétaire du lot n° 10 qui occupe lui-même son appartement aura la préférence et remplira la fonction de syndic. À défaut, elle sera remplie par le propriétaire du lot n° 11. Si l'une ou l'autre de ces deux propositions n'est pas effective, il sera alors mis en place un système de gestion tel que décrit ci-dessous.

#### Article 1 - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

I - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.  
Ce syndicat est régi par la loi du 10 juillet 1965, le décret n° 47-219 du 17 Mars 1967 et la loi du 31 décembre 1985.  
Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES" de la copropriété 11 Rue Marceau à Tarbes.

Il a son siège dans l'immeuble et pourra être transféré par décision de l'assemblée générale dans tout autre endroit de la Ville sur décision prise à la majorité simple.

II - Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.  
Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, pour vices de construction ou défaut d'entretien.  
Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Il peut acquérir lui-même à titre onéreux ou gratuit des parties privatives ou les aliéner, mais ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre desdites parties.

III - Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.  
Leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle du conseil syndical composé de trois à cinq copropriétaires statuant à la majorité simple.

IV - L'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue prévue par l'article 25 de la loi du 10 janvier 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, désignera un conseil syndical composé de trois à cinq copropriétaires (obligation de créer un conseil syndical sauf délibération contraire de l'assemblée générale avec majorité de l'article 26).  
La durée du mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.  
Ce conseil est notamment chargé :

- de vérifier les comptes du syndic ;
- de résoudre avec celui-ci toutes questions déterminées par l'assemblée concernant la gestion de l'immeuble, de donner notamment son approbation préalable à l'exécution de travaux dépassant une somme fixée par l'assemblée générale ;
- de convoquer l'assemblée générale en cas de décès ou de carence du syndic et de prendre toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette assemblée générale.

Article 2 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales font l'objet des dispositions ci-après et les décisions prises, conformément à ces dispositions, obligent la totalité des copropriétaires ou de leurs ayants droit.

I - Convocations - Dates - Délais - Formes

L'assemblée générale se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au minimum une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée par les copropriétaires détenant ensemble au moins le quart des millièmes de copropriété.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra pas être éloignée de plus de un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de la faire dans ce délai, les convocations seront valablement envoyées par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux.

Les convocations sont adressées par lettres recommandées ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront indiquer l'ordre du jour complet de la réunion.

Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours si les circonstances l'exigent.

Seront notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour 1°) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) le budget prévisionnel lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits au prochain exercice.

3°) Le projet de modification du règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée doit être appelée à établir ou modifier ces actes.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux importants.

5°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'autorisation à donner au syndic, d'introduire une action en justice au nom du syndic.

Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au syndic.

En cas d'indivision ou de droit d'usage portant sur un lot, les intéressés devront déléguer un mandataire commun pour les représenter qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

soit par eux ou par un délégué, les délégués ne seront valablement élus :

- au cas d'indivision : au domicile de l'un des membres de l'indivision ou aux bureaux ou représentants non dénommés du copropriétaire isolé, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou à domicile par lui élu.
- au cas d'usufruit ou droit d'usage : à l'usufruitier ou au bénéficiaire de ce droit.
- et en cas de pluralité ou d'usufruitaire ou de bénéficiaires du droit d'usage ou d'habitation au domicile de l'un d'entre eux.

#### 2 - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée.

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

Il peut en recevoir plus de trois si le total des voix dont-il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'exécède pas 4 % des voix du syndicat.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Au cas d'indivision, d'usufruit ou droit d'usage et d'habitation, seul le mandataire commun désigné par eux ou un justice, pourra les représenter.

Les mineurs seront représentés par leurs tuteurs.

Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence.

#### 3 - Tenue des assemblées

L'assemblée générale se réunira soit au cabinet du syndic, soit au lieu désigné par lui dans l'avis de convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne son président.

L'assemblée désigne aussi son bureau composé de scrutateurs dont les fonctions sont remplies par des membres de l'assemblée présents et acceptants.

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

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom, domicile des copropriétaires présents ou représentés et le nombre de millièmes de parties communes possédés par chacun d'eux.

Cette feuille est certifiée par le Bureau.

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

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

#### 4 - Quorum et majorités

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de millièmes dans les parties communes. Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont-il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

1°) Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions indiquées sous l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, parmi lesquelles, notamment :

- a) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.
- b) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical s'il y a lieu.
- c) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement des cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- d) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- e) la modification de la répartition des charges communes rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décisions prises dans les conditions de majorité prévues ci-dessus, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et rappelées au 3° du présent paragraphe.

Les dispositions au présent paragraphe sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

2°) Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers de voix, les décisions indiquées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985 concernant notamment :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au c) du paragraphe précédent.
- b) La modification du présent règlement dans la mesure où celle-ci concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Les travaux comportant transformation addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au d) du paragraphe précédent.

3°) Toutes les décisions pour lesquelles il n'en est pas autrement ordonné par la loi, seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985).

Toutefois, en ce qui concerne les dépenses d'entretien des parties communes ou d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, mises à la charge de certains copropriétaires par le présent règlement, seuls prennent part au vote, les copropriétaires intéressés avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dites dépenses.

4°) L'assemblée générale ne pourra à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

Elle ne pourra également, sauf à l'unanimité des voix, décider l'aliénation des parties ou zones dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Les décisions, en principe prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auraient pas été représentés à la réunion.

#### Article 3 SYNDICAT

##### A) Nomination

Le syndic est le représentant et l'organe exécutif du syndicat; il le représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il est élu et révoqué par l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité indiquées ci-dessus qui fixe le montant de sa rémunération et la durée de sa fonction. Il est rééligible.

A défaut par l'assemblée de faire choix d'un syndic, celui-ci est nommé à la requête de l'un quelconque des copropriétaires par le Président du Tribunal de Grande Instance (TGI) de Paris. Il peut être choisi parmi ou au delà des copropriétaires.

##### B) Missions

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 et le décret N° 67 223 du 17 Mars 1967, modifiée par la loi du 31 décembre 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé notamment :

1°) d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;  
2°) d'administrer l'immeuble et de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, à charge par lui dans ce cas de convoquer dans les plus brefs délais une assemblée générale des copropriétaires.

3°) de tenir la comptabilité de l'immeuble, d'en établir les comptes qui seront présentés à l'assemblée générale annuelle et d'en adresser un relevé aux copropriétaires quinze jours avant la date fixée pour la réunion.

Il doit tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat avec situation de chaque copropriétaire vis-à-vis du syndicat. Il doit faire délibérer l'Assemblée générale sur la décision d'ouvrir ou non un compte propre à chaque syndicat sinon son mandat peut être annulé.

4°) de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1965, ainsi que pour la publication du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ce règlement.

Le syndic détient les archives du syndicat.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.



CHAPITRE IIRISQUES CIVILS - ASSURANCESRECONSTRUCTIONS - EMPRUNTS HYPOTHECAIRESArticle 4 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES1°) Responsabilité

La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou des tiers quelconques au point de vue des risques civils et au cas de poursuite en dommages-intérêts, incombera à tous les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans les choses communes générales.

Toutefois, la responsabilité de ses risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel qui lui serait personnellement imputable.

2°) Assurances

Il sera pourvu à l'assurance de l'ensemble de l'immeuble (parties de propriétés communes et particulières) par les soins du syndic.

Cette assurance garantissant les biens contre :

- l'incendie ;
- les accidents causés par la foudre, le gaz, la chaleur, l'électricité, la vapeur, etc... ;
- les accidents aux propriétaires et aux occupants, aux ouvriers embauchés par le syndic ;
- les accidents causés aux tiers ;
- le gel, le vol, les dégâts de eaux et les bris des glaces ;
- le recours des voisins et le recours des locataires ;
- la responsabilité civile aux dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vice de construction ou de réparation, etc... )

Et d'une manière plus générale, contre tous les risques que le syndic ou l'assemblée générale estimeront devoir couvrir. Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne sa propriété, son propre lot s'il l'habite, le mobilier et contenu et le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et tout accident survenu à son propre lot ou de son fait. Il appartiendra à chaque copropriétaire, sous sa responsabilité, de vérifier que ces locataires auront contracté des assurances suffisantes pour les risques locatifs et le recours des voisins. Ces assurances devront être faites par des compagnies notoirement solvables.

Article 5 - REMISES EN ETAT APRES SINISTRERECONSTRUCTION

1) En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.



dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande.  
Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments, ayant subi des dommages sont tenus de participer dans les mêmes règles aux dépenses des travaux.  
2) Les indemnités représentatives du bâtiment détruit sont sous réserve des droits des créanciers inscrits affectés par priorité à la reconstruction.  
3) Si la décision est prise dans les conditions fixées sous l'article 1 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

#### Article 5 - EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Les copropriétaires qui voudrait hypothéquer ses parts divisées ou indivises d'immeuble, envers un créancier, devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.  
Il devra notamment obtenir de lui pour le cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 11 de la loi du 11 Juillet 1977.  
Les créanciers hypothécaires des sinistrés pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un sequestre pendant le cours des travaux et détacher leur architecte pour la surveillance des travaux.

### CHAPITRE III

#### MUTATIONS DE PROPRIETE

##### Article 7 - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le présent règlement sera opposable aux attributaires et 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.

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 que le cédant devra verser sans délai au syndic. Lecessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

En outre, lors de toute mutation à titre onéreux, il y aura lieu d'observer les prescriptions visées à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiées par la loi du 31 décembre 1985 pour permettre au syndic de faire opposition, le cas échéant, au paiement du prix, à raison des sommes dues par l'ancien propriétaire vendeur.

A cet effet, notification en sera faite au syndic, conformément à l'article 6 du décret 67.223 du 17 Mars 1967. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic - Loi du 10 Juillet 1965 article 42, modifiée par la loi du 31 décembre 1985.

A cet effet, tout copropriétaire doit faire élection de domicile dans le ressort dudit tribunal et toutes assignations et significations sont régulièrement données à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, assignations ou significations seront valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Tarbes.

#### Article 8 - OBLIGATION DU REGLEMENT

Le présent règlement et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues à l'article 2 du Chapitre I (Titre II) seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partiel quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le titre troisième du livre second du code civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation) : il fera loi commune à laquelle tous devront se conformer.

#### Article 9 - PRISE D'EFFET

Le présent règlement produira ses effets dès la réalisation des actes notariés consentis en faveur de chaque propriétaire. Il sera publié au bureau des hypothèques de Tarbes, accompagné du tableau récapitulatif (état descriptif de division) prévu à l'article 71 du décret du 4 janvier 1955 (réforme de la publicité foncière) qui lui sera annexé.

CHAPITRE IV

INEXECUTION - CONTESTATIONS

OBIGATION ET PRISE D'EFFET DU REGLEMENT

Article 10- INEXECUTION

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée ou non des copropriétaires par le syndic pour ce préalable et spécialement autorisé par le syndicat.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a pas cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la semaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de s'acquiescer.

Cette mise en demeure résultera soit de l'envoi sous pli recommandé à l'accusé en réception, d'un extrait de la délibération autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée, soit au moyen de toutes significations ou actes extra-judiciaires.

Au cas où le auteur de trouble serait un locataire, celui-ci ne pouvant être personnellement mis en cause par les autres propriétaires, l'action devra être dirigée contre le propriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer un recours contre son locataire s'il y a lieu).

Le syndic sollicitera seul sur sa simple quittance, le montant des dommages-intérêts ou astreintes auxquels l'un des propriétaires aurait été condamné.

Ce montant au cas où la condamnation serait prononcée à titre pénal, c'est-à-dire sans qu'il y ait eu de préjudice matériel à réparer pour lequel les fonds seraient employés, sera réparti entre les copropriétaires, à l'exception de celui qui aurait été condamné dans la proportion des droits de propriété de chacun.

Article 11- CONTESTATION - COMPETENCE - DOMICILE

Toutes difficultés qui pourraient s'élever au sujet de l'application du présent règlement, soit entre copropriétaires, soit entre un copropriétaire et le syndicat seront jugées, conformément à la loi et soumises à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Tarbes.

*J. Camard* *J. Faulet* Tarbes,  
Le 5 Mars 1980  
*Ch...* *...* *J. ...*

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ

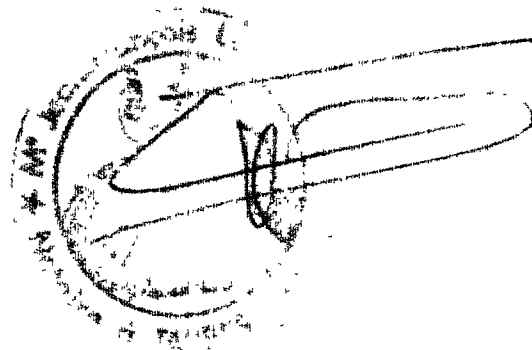
SURFACE BRUTE S en m <sup>2</sup>	CONSISTANCE Nature	SITUATION Niveau, Vue, Eclaircissement,	Coef		SURFACE S'en m <sup>2</sup> = S x a3	TANTIÈME S/1000
			a1	a2		
79,10	Cave	Sous-Sol	0,4	1	31,64	58/1000
37,00	Cave	Sous-Sol	0,4	1	14,80	27/1000
23,80	Cave	Sous-Sol	0,4	1	9,52	17/1000
4,80	Cage escalier + hall d'entrée	Rez-de-Chaussée	1	1	4,80	9/1000
194,60	Appartement	Rez-de-Chaussée	1	1	194,60	354/1000
191,20	Appartement	1er étage	1	1	191,20	348/1000
101,27	Grenier	2ème étage	0,6	1	60,76	110/1000
70,77	Grenier	2ème étage	0,6	1	42,46	77/1000
						1000/1000

*R. Camus*  
*Fla*  
*J. Foclet*  
*R. Quers*

Le Notaire soussigné, certifie la présente copie  
exactement collationnée et conforme à la minute  
et à l'expédition destinée à recevoir la mention  
de transcription, *conformément aux notes annexées -/.*

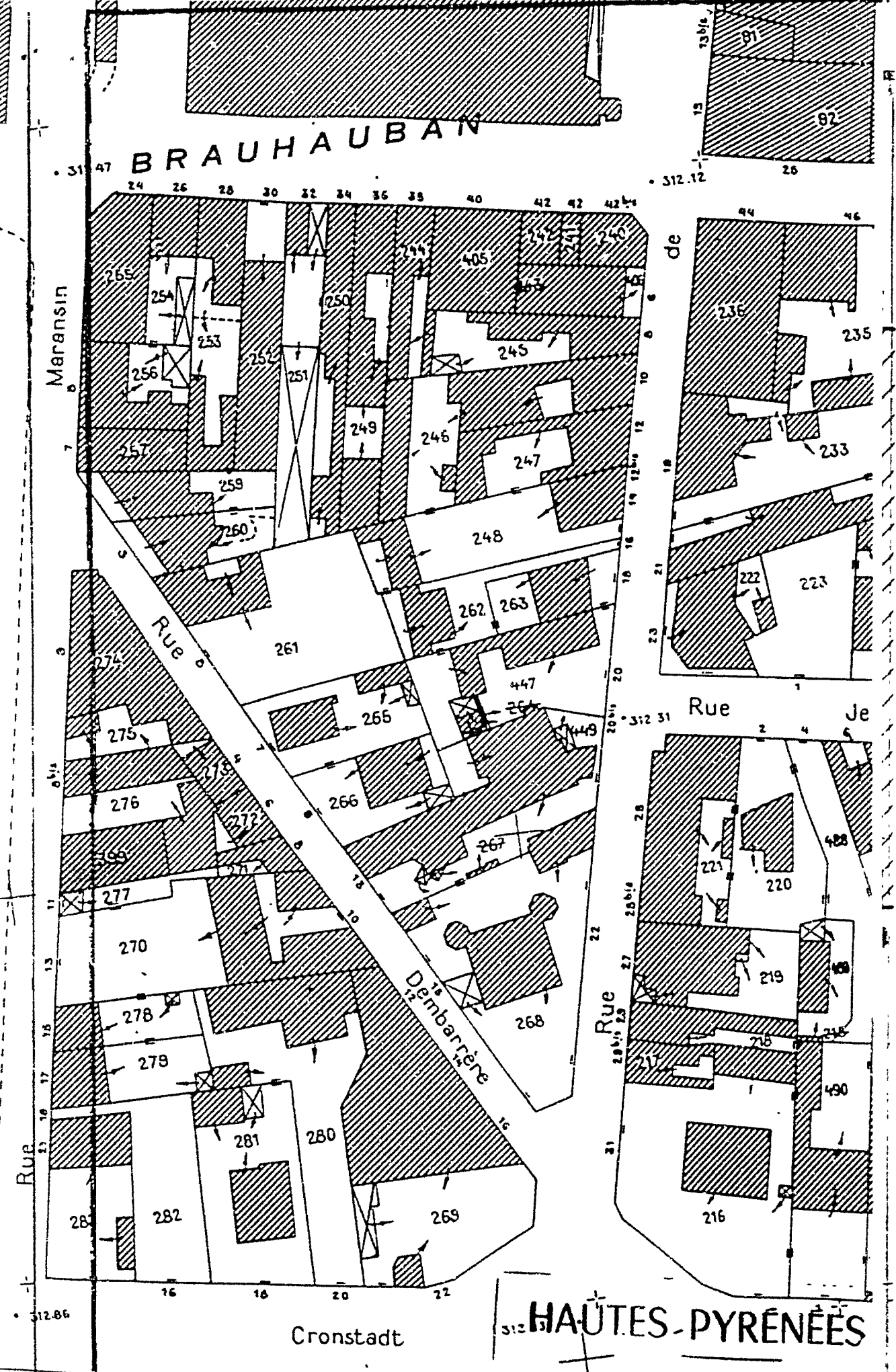
Il certifie également que l'identité complète  
des parties dénommées dans le présent document  
lui a été régulièrement justifiée

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
sur *deux* - quatre - pages.









Droit de Timbre non fiscal  
 Autorisation de ...

19

COMMUNE : CARBES  
 Section : BD  
 Echelle : 1000