DU 18 DECEMBRE 1981

REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESIDENCE LES CIMES

Maîtres André et Jean-Louis NAVARRET

NOTAIRES ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

Siège Social : 65310 LALOUBÈRE

Bureau Annexe :

65360 BERNAC-DEBAT

J.M./G.G.

PARDEVANT Maître NAVARRET André soussigné, notaire associé de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE "André NAVARRET - Jean Louis NAVARRET notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LALOUBERE (Hautes-Pyrénées).

A COMPARU :

Monsieur Jean SUHAS, directeur de la Société l'AUXILIAIRE DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE, demeurant à PAU 3 place de la Libération.

Agissant en qualité de directeur général, au nom et pour le compte de la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES, et par abréviation SEMI-TARBES, société anonyme d'économie mixte au capital de DEUX CENT MILLE Francs, ayant son siège social à TARBES, en l'Hôtel de Ville, inscrite au Registre du Commerce de TARBES, sous le n° B 622.780.138 (ex 62 B 13).

Ladite Société :

a) Constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter du six octobre mil neuf cent soixante et un, sous la dénomination de "SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE LA RESIDENCE BEL AIR", et par abréviation "SEMIRBA", au capital de SOIXANTE HUIT MILLE Francs, ainsi qu'il résulte :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

SEMI-TARBES

a) De ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à TARBES du quatorze septembre mil neuf cent soixante et un, enregistré à TARBES A.J. le même jour (14 septembre 1961), F° 12, Bord. 924.

b) De la déclaration de souscription et de versement du capital social faite par le fondateur de la société suivant acte reçu par Me André NAVARRET notaire à BERNAC-DEBAT, prédécesseur immédiat de la S.C.P.A. et J.L. NAVARRET, le six octobre mil neuf cent soixante et un.

c) Et de l'Assemblée Générale Constitutive tenue le six octobre mil neuf cent soixante et un, et constatée par un procès-verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes de Me André NAVARRET notaire susnommé, le vingt octobre mil neuf cent soixante et un.

Le tout régulièrement déposé et publié conformément à la loi.

B) Dont le capital a été porté à la somme de DEUX CENT MILLE Francs, ainsi qu'il résulte :

a) De l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le vingt décembre mil neuf cent soixante deux et constaté par un procès-verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes de Me André NAVARRET notaire susnommé, le vingt huit décembre mil neuf cent soixante deux.

b) D'une délibération de son Conseil d'Administration

établie en la forme authentique suivant acte reçu par Me André NAVARRET, notaire susnommé, le trois mai mil neuf cent soixante trois.

c) De la déclaration de souscription et de versement faite suivant acte reçu par ledit Me André NAVARRET, le trois mai mil neuf cent soixant trois.

Le tout régulièrement déposé et publié conformément à la loi.

C) Dont la dénomination sociale est devenue SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES et par abréviation SEMI-TARBES et dont les statuts ont été mise en harmonie avec les statuts type annexés au décret n° 69.295 du 24 mars 1969 aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire tenue le trente mai mil neuf cent soixante neuf, et constatée par un procès-verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes de Me André NAVARRET notaire susnommé, le dix huit juillet mil neuf cent soixante neuf.

Le tout régulièrement déposé et publié conformément à la loi.

Monsieur SUHAS nommé auxdites fonctions de directeur général de la SEMI-TARBES suivant délibération de son Conseil d'Administration en date du vingt deux avril mil neuf cent soixante neuf, dont un extrait du procès-verbal certifié conforme est demeuré annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Me André NAVAARRET notaire susnommé, le dix huit juillet mil neuf cent soixante neuf précité, nommé à nouveau auxdites fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du seize juin mil neuf cent soixante douze et nommé à nouveau aux mêmes fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du dix mai mil neuf cent soixante dix sept, desquelles délibérations un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par la S.C.P. A. et J.L. NAVARRET le vingt sept novembre mil neuf cent soixante dix huit.

LEQUEL, préalablement à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

I.- Acquisition de la propriété FOULD par la VILLE DE TARBES :

Suivant acte reçu par Maître PUJOL-QAPDEVIELLE notaire à TARBES, le onze février mil neuf cent soixante dix huit, publié au premier bureau de hypothèques de TARBES, le treize février mil neuf cent soixante dix huit, volume : 1323, n° 19, la VILLE DE TARBES a acquis de :

- Madame Marie Geneviève Amélie France Achille ACHILLE FOULD, sans profession, demeurant à PARIS, 2 rue de Buenos-Aires, épouse divorcée en uniques noces de Monsieur Samuel Wendel PRAY.

- Monsieur Aymar Marie Achille ACHILLE FOULD, maire de SAINT LAURENT DE MEDOC, conseiller général de la Gironde, ancien ministre, demeurant à PARIS, 164 boulevard Haussmann.

- Et Monsieur Etienne Marie Achille ACHILLE FOULD, conseiller général des Hautes-Pyrénées, propriétaire, demeurant au Château d'OLEAC DEBAT.

Une propriété bâtie et non bâtie sise à TARBES, Quartiers Figarol et Foulon, d'une superficie totale de vingt et un hectares quatre vingt un ares soixante quatorze centiares (21 ha 81 a 74 ca), figurant alors à la matrice cadastrale rénovée de ladite ville section BP, sous les n°s 60, 61, et 64 et section BV sous le n° 102.

Cette acquisition réalisée en vue de la création d'une Z.A.C. a été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du dix février mil neuf cent soixante dix huit, dont une

ampliation est demeurée annexée audit acte.

Elle a en outre eu lieu moyennant le prix de NEUF MILLIONS SIX CENT SOIXANTE MILLE Francs (9.660.000 F), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et payé depuis.

Aucune inscription de privilège de vendeur n'a été prise en vertu de cet acte de vente contre la VILLE DE TARBES.

Audit acte, il a été déclaré par les vendeurs que la propriété vendue était grevée de deux servitudes de passage ;

- L'une résultant d'un acte établi en la forme sous seing privé en date à TARBES du sept janvier mil neuf cent vingt neuf, transcrit au bureau des hypothèques de TARBES, le dix huit novembre mil neuf cent trente deux, volume : 1689, n° 149.

- L'autre résultant d'un acte reçu par Me PUJOL-CAPDEVIELLE notaire à TARBES, le vingt neuf mars mil neuf cent soixante six, publié au bureau des hypothèques de TARBES, le vingt huit avril mil neuf cent soixante six, volume : 3944, n° 19.

Ces servitudes ne paraissant pas concerner l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété, il a été jugé inutile d'en reproduire ici la teneur exacte.

II.- Création de la Z.A.C. DE L'ORMEAU - Concession.-

A) Sur les terrains ci-dessus désignés et par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du dix janvier mil neuf cent soixante dix neuf, il a été créé une Zone d'Aménagement Concertéé (Z.A.C.). Cet arrêté est ainsi conçu :

"Le préfet des Hautes-Pyrénées, Chevalier de la Légion d'Honneur,

"VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123.6, L 123.7, "L 311.1 à L. 311.5, R 311.1 à R. 311.8 et A 311.1,

"VU l'article 1585 du Code Général des Impôts, ensemble les articles "317 quater et 317 quinqies de l'annexe II dudit Code.

"VU le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région "tarbes approuvé le 16 février 1977,

"VU la délibération du Conseil Municipal de TARBES en date du 16 mai "1978 demandant la création de la zone d'aménagement concerté de l'Ormeau,

"VU l'arrêté préfectoral du 10 juillet 1978 prescrivant la mise à la "disposition du public du dossier de création,

"VU les trois registres mis à la disposition du public clos et signés "le 22 septembre 1978 par M. le Maire de TARBES,

"VU les avis en date des 1er septembre et 3 novembre 1978 de M. le "Préfet de la Région MIDI-PYRENEES.

"VU l'avis en date du 23 août 1978 de Mme le Directeur Départemental "de l'Action Sanitaire et Sociale,

"ARRETE :

"ARTICLE 1er.- Une zone d'aménagement concerté ayant pour objet la "construction, l'équipement de terrains en vue de la construction de 1.000 "logements, de 4.000 m2 de commerces, de 6 à 8000 m2 de bureaux et de "8.000 m2 environ réservés pour les équipements de superstructures (crè-"ches, écoles, etc...) liés aux logements, est créée sur la partie du "territoire de la commune de TARBES, délimitée par un trait continu de cou-"leur rouge sur le plan au 1/2000èmes figurant en pièce n° 4 au dossier de "création annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2.- La zone ainsi créée est dénommée "Zone d'Aménagement "Concerté de l'ORMEAU à TARBES."

ARTICLE 3.- En application de l'article R 311.4 (2è) du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la Zone seront concédés à "l'un des établissements publics mentionnés à l'article R 311.2 ou à "une société d'économie mixte constituée en application de l'article R32 1.

"ARTICLE 4.- Sera mis à la charge des constructeurs au moins le "coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du "Code Général des Impôts.

"ARTICLE 5.- La taxe locale d'équipement (T.L.E.), ne sera pas appl "cable à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C..de l'Ormeau.

"ARTICLE 6.- Il sera établi un plan d'aménagement de zone selon les "prescriptions définies aux articles R 311.10 et suivants du Code de l'U "banisme.

"ARTICLE 7.- Le présent arrêté sera publié au recueil des actes "administratifs du département des Hautes-Pyrénées. Il fera l'objet d'un "mention dans les deux journaux ci-après désignés : "LA DEPECHE DU MIDI" "Edition des Hautes-Pyrénées, et la "NOUVELLE REPUBLIQUE DES PYRENEES".

"ARTICLE 8.- Un exemplaire du présent arrêté ainsi qu'un exemplaire "annexé du dossier de création de la Zone seront déposés en mairie de "TARBES où ce dépôt sera signalé par affichage."

B) Le plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) et le programme de "l'équipement public ont été approuvés par Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées aux termes d'un arrêté en date du vingt et un mai mil neuf cent quatre vingt, ainsi conçu :

"Le Préfet des Hautes-Pyrénées, Chevalier de la Légion d'Honneur,

"VU le Code de l'Urbanisme et en particulier ses livres III, titre "1er opération d'aménagement, chapitre 1er zones d'aménagement concerté "(parties législatives et règlementaires),

"VU le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région "tarbaise approuvé le 16 février 1977,

"VU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1979 décidant la création de "la zone d'aménagement concerté de l'Ormeau sur le territoire de la "commune de TARBES à réaliser par voie de concession conformément à "l'article R 311.14 du Code de l'Urbanisme,

"VU le dossier de réalisation constitué par la Ville de Tarbes con-"formément à l'article R 311.11 du Code de l'Urbanisme,

"VU la délibération du 26 octobre 1979 du Conseil Municipal de "TARBES,

"VU les avis des services et organismes concertés consultés,

"VU la conférence inter-services du 28 février 1980,

"VU l'avis de la commission départementale d'urbanisme commercial "du 28 février 1980,

"VU l'arrêté préfectoral du 30 janvier 1980 prescrivant l'enquête "publique sur le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de "l'Ormeau,

"VU l'enquête publique qui s'est déroulée à la mairie de TARBES du "11 février 1980 au 12 mars 1980,

"VU l'avis favorable du 15 mars 1980 du Commissaire Enquêteur,

"Sur proposition du 24 mars 1980 de Monsieur le Directeur Départe-"mental de l'Equipement,

"ARRETE :

"ARTICLE 1er.- Le plan d'aménagement de zone et le programme des "équipements publics de la zone d'aménagement concerté de l'Ormeau sont "approuvés.

"ARTICLE 2.- Le présent arrêté sera publié au recueil des actes admi-"nistratifs du département. Il fera l'objet d'une mention dans les deux "journaux ci-après "La Dépêche du Midi" édition des Hautes-Pyrénées et la "Nouvelle République des Hautes-Pyrénées".

"ARTICLE 3.- Un exemplaire du présent arrêté ainsi qu'un exemplaire "du dossier de réalisation seront déposés en mairie de TARBES où ce dépôt "sera mentionné par affichage".

Acet arrêté préfectoral, est annexée une liste des équipements publics ainsi conçue :

"Equipements scolaires :
"- 5 classes primaires,
"- 2 classes de perfectionnement,
"- 5 classes primaires,
"- 2 classes maternelles,
"- 2 classes maternelles.

"Equipements socio-culturels :

"- Centre social avec secteur socio-culturel,
"- Maison des associations travaux (second oeuvre),
"- Centre de loisirs infantile travaux (second oeuvre).

"Equipements sportifs :

"- Un gymnase C,
"- Un gymnase A,
"- Un gymnase C,

"Espaces verts :

"Aménagement du Parc FOULD,
"Acquisition,
"Travaux..

"Equipement administratif :

"Service de nettoiement aménagement (second oeuvre).

"La maîtrise d'ouvrage de tous ces équipements est assurée par la "Ville de TARBES."

C) Par délibération en date du vingt sept mai mil neuf cent quatre vingt, la VILLE DE TARBES a décidé, en application des dispositions des articles L 321.-1 et R 321.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, de consentir à l'Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré des Hautes-Pyrénées, dont le siège est à TARBES, 28 rue des Haras, et à la Société d'Equipement de TOULOUSE MIDI PYRENEES (par abréviation S.E.T.O.M.I.P.), société d'économie mixte au capital de SIX CENT TRENTE HUIT MILLE Francs, dont le siège est à TOULOUSE, en l'Hôtel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 57 B 901, pris conjointement et solidairement, la concession d'une partie des tâches d'aménagements proposées par la VILLE DE TARBES.

Par délibération en date du vingt neuf mai mil neuf cent soixante dix neuf, le Conseil d'Administration de la S.E.T.O.M.I.P. et par délibération en date du treize février mil neuf cent quatre vingt, le Conseil d'Administration de l'Office H.L.M. des Hautes-Pyrénées, ont accepté le traité de construction d'aménagement proposé par la Ville de Tarbes.

Cette convention d'aménagement avec ensemble le cahier des charges y annexé, a été approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du vingt six juin mil neuf cent quatre vingt.

D) Par convention en date du seize mai mil neuf cent quatre vingt, approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du vingt et un octobre mil neuf cent quatre vingt, l'Office H.L.M. des Hautes Pyrénées et la S.E.T.O.M.I.P. se sont répartis les missions définies par la convention de concession sus-énoncée.

Sous l'article 3 de cette convention, il a été stipulé notamment ce qui suit littéralement transcrit :

"La SETOMIP et l'OPDHLM, co-concessionnaires, conviennent que ce der-"nier procèdera aux acquisitions des terrains situés à l'intérieur du péri "mètre de la ZAC, actuellement propriété de la VILLE DE TARBES, ainsi que "de ceux situés hors ce périmètre et dont l'acquisition se révèlerait né-"cessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession."

Sous l'article 9 de cette convention, il a été stipulé notamment ce "qui suit littéralement transcrit :

"L'OPDHLM donne mandat à la SETOMIP qui accepte, pour :

"- Encaisser les recettes de cessions de terrains, logements et "autres, selon l'échéancier prévu au compromis de vente ou à l'acte, tous "les titres de paiement étant libellés à l'ordre de la SETOMIP....".

Sous le premier paragraphe de l'article 8-3 de cette convention, il a été stipulé ce qui suit :

"La STEOMIP signera par délégation de l'OPDHLM les compromis de ven-"te et les actes authentiques".

Par avenant en date du vingt trois mars mil neuf cent quatre vingt un à cette convention, la SETOMIP et l'Office H.L.M. des Hautes-Pyrénées, ont convenu ce qui suit littéralement transcrit :

"<u>Article unique</u> : Le premier paragraphe de l'article 8-3 de la conven-"tion en date du 16 mai 1980 approuvée le 21 octobre 1980 par M. le Préfet "des Hautes-Pyrénées, est remplacé par le texte suivant :

"L'OPDHLM signera les compromis de vente et les actes authentiques à "titre de vendeur des terrains équipés et la SETOMIP à titre d'interve-"nant."

Par avenant en date du dix juin mil neuf cent quatre vingt un à la convention précitée, la SETOMIP et l'Office H.L.M. des Hautes-Pyrénées, ont convenu ce qui suit littéralement transcrit :

"<u>Article unique</u> : Le premier paragraphe nouveau de l'article 8-3 de "la convention en date du seize mai mil neuf cent quatre vingt, approuvée "le vingt et un octobre mil neuf cent quatre vingt par M. le Préfet des "Hautes-Pyrénées est remplacé par le suivant :

"L'OPD-HLM signera les compromis de vente et les actes authentiques "tant de constitution de servitude que de vente, en qualité de propriété-"taire vendeur des terrains. La SETOMIP comparaîtrat à ces mêmes actes, "d'une part pour en prendre bonne et valable qonnaissance et déclarer les "avoir pour agréables, et d'autre part, pour donner bonne et valable quit-"tance des prix de vente ou des acomptes sur lesdits prix qu'elle aura "encaissés en vertu du mandat à elle donné par l'OPD HLM aux termes de "l'article 9 de la convention du seize mai mil neuf cent quatre vingt".

E) Sont demeurés annexés à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Me Albert PUJOL-CAPDEVIELLE notaire associé à TARBES, le quinze avril mil neuf cent quatre vingt un, publié au premier bureau des hypothè-

ques de TARBES, le vingt mai mil neuf cent quatre vingt un, volume : 2057, n° 1,

- Un plan d'aménagement de zone concernant la Z.A.C. de l'ORMEAU,
- Une copie certifiée conforme du P.A.Z. approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées le vingt et un mai mil neuf cent quatre vingt et du règlement.
- Une copie certifiée conforme de la convention de concession.
- Une copie certifiée conforme du cahier des charges pour la concession d'aménagement de la Z.A.C.
- Une copie certifiée conforme de la convention de répartition des missions définies par la convention de concession de la Z.A.C. de l'Ormeau et un des originaux du premier avenant du vingt trois mars mil neuf cent quatre vingt un précité.

Est demeuré annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par la S.C.P. Louis et Albert PUJOL-CAPDEVIELLE notaires associés à TARBES le dix sept juin mil neuf cent quatre vingt un, l'un des originaux du deuxième avenant en date du dix juin mil neuf cent quatre vingt un à la convention de répartition des missions entre la SETOMIP et l'Office H.L.M. des Hautes-Pyrénées.

III.- Cahier des charges de cession de terrains.-

Le cahier des charges de cession de terrainsdépendant de la Z.A.C. approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Tarbes en date du vingt cinq octobre mil neuf cent soixante dix neuf est ci-après littéralement reproduit :

"PREAMBULE"

"ARTICLE 1er.- DISPOSITIONS GENERALES.-

"I.-1.- Aux termes d'une convention en date du vingt sept mai mil "neuf cent quatre vingt, passée en application des articles L 321-1 et "R 321-1 du Code de l'Urbanisme, approuvée le vingt six juin mil neuf "cent quatre vingt, la VILLE DE TARBES a concédé à la SETOMIP et l'OPDHLM "désigné ci-après "groupe aménageur" l'aménagement de la zone d'aménagement "concerté (ZAC) de l'ORMEAU.

"Conformément aux dispositions de l'article 14-III du cahier des char-"ges de concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le dé-"cret du 18 février 1977 et de l'article R 311-19 du CU, le groupe aména-"geur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de "concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur "du périmètre de ladite Z.A.C.

"I.-2.- Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

"Le titre I comprend des dispositions d'ordre général, déterminant "les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des ter-"rains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent "notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquel-"les la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obliga-"tions. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le dé-"cret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'ar-"ticle L 21-3 du Code de l'Expropriation.

"Le titre II définit les droits et obligations du groupe aménageur et "du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et "de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techni-"ques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

"Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées "aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause à quel-"que titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient "déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention "avec le groupe aménageur. Il détermine notamment les conditions de la ges-"tion des ouvrages collectifs.

"I.-3.- Les deux premiers titres constituent des dispositions pure-
"ment bilatérales entre le groupe aménageur et chaque contractant. Elles
"ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en consé-
"quence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en gé-
"néral, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, con-
"formément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserv
"toutefois, en ce qui concerne le titre I des prérogatives accordées au
"Préfet par l'article L 21-5 du Code de l'Expropriation.

"Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus générale-
"ment à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi
"qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce,
"sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires anté-
"rieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de
"convention avec le groupe aménageur. CHacun de ces assujettis aura le
"droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encon-
"tre des autres assujettis, le groupe aménageur déclarant à ce sujet, en
"tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

I.-4.- A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans
"l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite
"concession, le concédant sera substitué de plein droit au groupe aména-
"geur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du
"présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y
"opposer.

"I.-5.- Les prescriptions du présent cahier des charges seront insé-
"rées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus di-
"ligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains
"ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou lo-
"cation, soit de cessions ou de locations successives.

"I.-6.- Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par le
groupe aménageur de la Z.A.C. de l'ORMEAU sera déposé au rang des minutes
"de Me PUJOL-CAPDEVIELLE notaire associé à TARBES qui procèdera aux for-
"malités de la publicité foncière.

"I.-7.- Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

"D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous
"assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, ces-
"sionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire,
"concessionnaire,d'usage, etc...

"D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession
"tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans
"le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un
"apport, un partage, une donation, etc... et par "location" ou "bail"
"tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que
"ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail
"emphytéotique, etc...

"I.-8.- Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article
"14 du cahier des charges de concession, le prix de cession ou de loca-
"tion du terrain est fixé par le groupe aménageur en accord avec le con-
"cédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

"Cela exposé, le groupe aménageur entend diviser et céder les ter-
"rains de la Z.A.C. de l'ORMEAU dans les conditions prévues ci-dessous :

"ARTICLE 2.- DIVISION DES TERRAINS.-

"Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'u-
"ne part, les terrains destinés à être incorporés à la voierie ou aux

"espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou "loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le ter- "me "constructeur".

"Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement "en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

"T I T R E I"

"ARTICLE 3.- OBJET DE LA CESSION.-

"La cession ou la location est consentie en vue de la construction "d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de "location.

"Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du "PAZ et à celles du titre II ci-après.

"La surface de plancher développée hors oeuvre des locaux que le "constructeur est autorisé à construire au titre de la législation sur le "PLD (plafond légal de densité), est précisée dans l'acte de cession.

"ARTICLE 4.- DELAIS D'EXECUTION.-

"Le constructeur s'engage à :

"1°/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments "autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à commu- "niquer au groupe aménageur son projet définitif de construction, un mois "au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas "échéant, présenter en même temps à l'approbation du groupe aménageur un "programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

"2°/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de "3 (trois) mois à dater de l'acte de cession ou de location étant préci- "sé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signatu- "re de l'acte SSP (sous seing privé) qui est prise en considération à ce "titre.

"En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de cons- "truire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposé "au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la "tranche considérée.

"3°/ Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 "mois à compter de la délivrance du permis de construire.

"4°/ Avoir réalisé les constructions dans un délai de trente mois à "compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette "obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une dé- "claration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous "réserve de sa vérification par l'architecte du groupe aménageur.

"Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession "ou de location. Le groupe aménageur pourra de même accorder des déroga- "tions dans des cas exceptionnels et justifiés.

"ARTICLE 5.- PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.-

"Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force "majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le cons- "tructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preu- "ve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge "du constructeur.

"Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme cons- "tituant de cas de force majeure.

"Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article "comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables "au constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation rela- "tive aux HLM ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la "construction.

"Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement "des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme "et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

"ARTICLE 6.- SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.-

"En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du cons- "tructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de loca- "tion ou leurs annexes, le groupe aménageur pourra, selon la nature de "l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts e "résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions sui "vantes :

"1°/ Dommages et intérêts (cas particulier) :

"a) Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'ar- "ticle 4, le groupe aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses "obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des "§ 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du "§ 4°.

"Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux pres- "criptions de la mise en demeure, le groupe aménageur pourra résoudre la "vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère re- "cevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de ces- "sion hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %).

"Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint "10 %, le groupe aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans "les conditions prévues ci-après.

"2°/ Résolution de la vente :

"La cession pourra être résolue de plein droit par décision du groupe "aménageur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des "délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

"La cession pourra également être résolue de plein droit par déci- "sion du groupe aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non "paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et "ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus "généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent "CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

"Le constructeur aura droit, en contre-partie, à une indemnité de ré- "solution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

"a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous tra- "vaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la "partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préju- "dice subi dans le groupe aménageur, lequel sera réputé ne pas être infé- "rieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation "sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de "la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après "application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date "de la résolution.

"b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, "l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la "plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, "sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix

"de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée "de la moins value due aux travaux exécutés.

"La plus value ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise co "tradictoire, l'expert du groupe aménageur étant l'administration des Do- "maines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa dési- "gnation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande "Instance sur la requête du groupe aménageur.

"En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera dési- "gné par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeubl "à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

"En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de "la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra "ne porter au choix du groupe aménageur, que sur les parties de terrain "non utilisées dans les délais fixés.

"3°/ Résiliation de l'acte de location :

"En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées "dans l'acte de location.

"Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et "hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire "défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résilia- "tion dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expro- "priation.

"Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de "construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du "versement par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou par le COMPTOIR DES ENTRE- "PRENEURS, de la première tranche du prêt consenti par ces établissements "ou d'une avance sur prêts à titre de démarrage ou de préfinancement.

"ARTICLE 7.- VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU "LOUES.-

"Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le construc- "teur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à "l'article 3 ci-dessus.

"Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des "terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a "déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrain non enco- "re utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le béné- "ficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construc- "tion.

"Avant toute cession, le constructeur devra aviser le groupe aména- "geur au moins quatre mois à l'avance, de ses intentions.

"Le groupe aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exi- "ger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acqué- "reur désigné ou agréé par lui, ou, lecas échéant, que le bail soit ré- "silié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

"En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait "lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou "agréé par le groupe aménageur, de la totalité des terrains ou d'une par- tie non encore entièrement construite, le groupe aménageur pourra exiger "que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de ces- "sion de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des "loyers déjà versés au groupe aménageur.

"Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail "à un organisme de crédit-bail, à condition expresse que celui-ci consente "le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

"Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant "qu'ils n'aurant pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le construc- "teur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobi- "lier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable du "groupe aménageur.

"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas "de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juil- "let 1965 ni en cas de vente d'immeubles à construire.

"En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront te- "nus par les dispositions du présent article.

"Tout morcellement ultérieur sera soumis à la règlementation en vi- "gueur.

"ARTICLE 8.- NULLITE.-

"Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usa- "ge, etc..., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cau- "se en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations sti- "pulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et "de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21-9 du Code de "l'Expropriation.

"Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à comp "ter de l'acte par le groupe aménageur ou à défaut par le préfet, sans pré "judice, le cas échéant, des réparations civiles.

"T I T R E II"

"CHAPITRE I.- TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX "ESPACES LIBRES.-

"ARTICLE 9.- OBLIGATIONS DU GROUPE AMENAGEUR.-

"Le groupe aménageur exécutera, en accord avec le concédant et l'au- "torité de tutelle, conformément au PAZ, au dossier de réalisation et à "leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménage- "ment des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incor- "porés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes conces- "sionnaires, ou à une association syndicale.

"Les limites des prestations, dues à ce titre par le groupe aménageur "sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" "(annexe 1).

"Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de "cession ou dans ses annexes le groupe aménageur s'engage :

"A exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une "part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et "permettant l'accès à la parcelle vendue, et, d'autre part, les canalisa- "tions d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de "ladite parcelle.

"- A assurer une desserte convenable des bâtiments construits par "l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les disposi- "tions du PAZ, dans un délai de trois mois, à compter de la signature d'un "procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi "contradictoirement entre le groupe aménageur et l'acquéreur à la demande "de ce dernier.

"- A exécuter la voirie définitive dans un délai de trois mois à

"compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu "ci-dessus.

"Toutefois, les délais de trois mois prévus ci-dessus ne sauraient "être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du "fait de la saison ou des intempéries.

"ARTICLE 10.- VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES.-

"10-1.- Utilisation :

"- Jusqu'à leur remise à la collectivité ou à une association syndi-"cale, le groupe aménageur pourra interdire au public et notamment aux "constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des "voies et places qu'elle aura réalisées.

"Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire "conformément à la loi.

"10-2.- Entretien :

"- Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque construc-"teur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, "réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'en "lèvements des boues et neiges, etc... ainsi qu'au paiement des taxes et "impôts y afférent.

"Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m2 de surface "de plancher développée hors oeuvre nette des édifices construits "hors "eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher dévelop-"pée HO nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la "zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la "facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties "conformément aux statuts de l'association.

"Les sommes dues au groupe aménageur seront comptabilisées par celle-"ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant "l'envoi de la facture.

"Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entre "preneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces "dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

"Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en "assurera l'entretien.

"CHAPITRE II.- TERRAINS CEDES OU LOUES.-

"ARTICLE 11.- ARCHITECTURE ET URBANISME.-

"11-1 - PAZ :

"Le constructeur et le groupe aménageur s'engagent à respecter les "dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rè-"glements, servitudes, plan, etc...) et toutes les modifications qui se-"raient apportées à celui-ci par l'administration.

"Il est rappelé à ce sujet que le PAZ est un document règlementaire "et les extraits de ce PAZ (annexe 2) au présent cahier des charges ne le "sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contrac-"tuelles.

"En aucun cas la responsabilité du groupe aménageur ne pourra être "engagée en raison des dispositions du PAZ ou des modifications que l'ad-"ministration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

"11-2 - Dispositions architecturales :

"NEANT.

"ARTICLE 12.- BORNAGE - CLOTURES.-

"Le groupe aménageur procèdera, si elle ne l'a déjà fait, et préa-"lablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

"Les frais de bornage seront à la charge du constructeur qui pourra "désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de "cette opération.

"Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore vendus "par le groupe aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la "moitié du coût d'établissement de la clôture.

"Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture "déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui "aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la "dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mi-"toyenneté.

"ARTICLE 13.- DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.-

"La limite des prestations dues par le groupe aménageur et la défini-"tion des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de des-"serte des terrains cédés ou loués est précisée dans un "cahier des pres-"criptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et "dont le modèle figure en annexe 3 au présent CCCT.

"Les ouvrages à la charge du groupe aménageur seront réalisés par "celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la commune, "conformément aux prescriptions du PAZ et dans les délais fixés à l'arti-"cle 9 ci-dessus.

"ARTICLE 14.- SANCTIONS A L'EGARD DU GROUPE AMENAGEUR.-

"En cas d'inexécution par le groupe aménageur des travaux qui lui "incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de "l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure "restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une "indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et "certain qui aurait pu lui être causé du fait dela défaillance du groupe "aménageur.

"ARTICLE 15.- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.-

"Jusqu'à la remise des ouvrages à la ville ou aux sociétés conces-"sionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et "conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, "se brancher à ses frais sur les aanalisations d'eau, de gaz, d'électri-"cité, égouts, sous répartiteur téléphonique, etc..., établis par le grou-"pe aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

"Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces "branchements.

"Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes de-"vront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que "le constructeur est réputé connaître.

"Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à "passer avec les services publics.

"Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement appli-"cable à chacun des réseaux.

"Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et "revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi, que, éventuellement du versement des taxes et des indemnités de branchement "à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la ville ou le service "public.

"ARTICLE 15.BIS.- ELECTRICITE.-

"15.T.1.- Les canalisations électriques collectives seront établies "en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre "le bon fonctionnement des installations répondant dans chaque logement aux "conditions définies par PROMOTELEC.

"Les installations électriques intérieures devront permettre l'obten- "tion :

"- Du label "Confort total électrique" pour les habitants ayant adopt "le "TOUT ELECTRIQUE".

"- Du label "Confort Electrique" pour les habitants n'ayant pas adopt "le "TOUT ELECTRIQUE".

"Elles seront soumises à la réception du "CONSUEL".

"15.T.2.- Lorsque des postes de transformation et de distribution pu- "blique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâti- "ments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service publi "distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires "l'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies e "accord avec ce service.

"Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes règle- "mentaires fera l'objet de conventions particulières entre le service dis- "tributeur et le constructeur.

"Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du "service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploi- "tation de ces postes de transformations, notamment celui d'établir et "d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations "de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son per- "sonnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en "cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

"15.T.3.- Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis, ont été "requis par le groupe aménageur tant à son profit qu'à titre de stipula- "tion pour autrui au profit du service publiq. En conséquence, se service "pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par "voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui "plaise l'allocation de dommages et intérêts.

"ARTICLE 15 TER.-v GAZ.-

"15.Q.1.- Les installations intérieures de distribution de gaz devron "être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescription "règlementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques uni- "fiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire

"15.Q.2.- En temps opportun, et au plus tard avant exécution des tra- "vaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour "accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

"L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service "distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'éta- "blissement des ouvrages d'alimentation de postes de détente, de comptage; "etc... L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du ser- "vice public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obli- "gations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité "de :

"- Pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses "entreprises aux canalisations et locaux en cause.

"- Disposer en permanence des dégagements permettant le passage du "matériel.

"15.Q.3.- Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis, ont "été requis par le groupe aménageur tant à son profit qu'à titre de sti "pulation pour autrui au profit de G.D.F. En conséquence, cet organisme "pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur au besoin "par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux "ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

"ARTICLE 16.- ETABLISSEMENTS DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAU

"Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

"A mesure que la Z.A.C. se réalisera, le groupe aménageur prépare- "ra les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour "les îlots ou lots cédés ou loués. A cet effet, il établira des esquis- "ses de plan-masse indicatifs définissant des options de parti architec "tural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particu- "lières qui pourraient en procéder. Plusieurs hypothèses pourront être "fournies, tirées ou non du dossier du PAZ, toutes respectant évidem- "ment les dispositions de ce plan.

"Le groupe aménageur fournira au constructeur les esquisses assor- "ties des estimations comparatives sommaires des infrastructures corres "pondantes et de la définition graphique précise des limites physiques, "des prestations, conformément à l'annexe 3 du présent cahier, dite "programme des prestations techniques particulières".

"Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite "avec le groupe aménageur et lui communiquera le projet définitif pour "accord préalable.

"Le groupe aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse "être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été "observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de "construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus "ou non encore vendus.

"Il devra communiquer au groupe aménageur une copie du dossier com- "plet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'articl "4 ci-dessus, pour que le groupe aménageur puisse s'assurer que les tra- "vaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils "permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desser- "te et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). Le groupe "aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible "avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra "subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires "de ce chef.

"Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les "ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été "observés.

"L'examen du dossier par le groupe aménageur ne saurait engager sa "responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de "ses choix comme du respect de ses obligations.

"En aucun cas, le groupe aménageur ne pourra être tenu d'apporter "des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les "plans.

"ARTICLE 17.- EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONS- "TRUCTEUR.-

"Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations "des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et "d'aménagement en général, exécutés par le groupe aménageur. Le construc "teur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs partici "pant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des "clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entre- "preneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont

"réclamées par le groupe aménageur, celle-ci pourra se retourner contre "l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasion-"nés par ses entrepreneurs.

"Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, "le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs "ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront "été constatés, et ce, au prorata du nombre de m2 de plancher hors oeuvre "des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du "permis de construire.

"ARTICLE 17 BIS.- LOCAUX SOCIAUX.-

"Le constructeur devra contribuer à la réalisation du programme d'é-"quipement social établi par le groupe aménageur et approuvé par les auto-"rités compétentes, le montant et les conditions de paiement de cette par-"ticipation seront précisés dans l'acte de cession ou de location.

"T T T R E III"

"REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL"

"ARTICLE 18.- ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.-

"Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de "façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un "état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins "Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

"Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits "privatifs qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compé-"tente prévue à l'article 20 ci-après, assurera cet entretien pour le comp "te de l'ensemble des constructeurs compris dans le périmètre syndical, "et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association, dont "un exemplaire est ci-annexé (annexe 4).

"ARTICLE 19.- USAGE DESESPACES LIBRES - SERVITUDES.-

"19.-1.- Les parties non construites des terrains qui font l'objet du "titre II chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, "sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments adminis-"tratifs publics (écoles - mairies etc...) et sauf d'autre part les partie "dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession "ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en "un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres "fonds indistinctement.

"Les constructions ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre "de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les "terrains concernés.

"Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'en-"fants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, "seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants "de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également "à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et "des gens à leur service.

"19.-2?- Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude ré-ciproque.-

"En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-"dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consen-"tir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux "effets ci-dessus.

"Secteurs de logements individuels.

"Toutefois, les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appli-
"queront pas aux zones "individuels".

"19.3.- Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les
"servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement
"dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, élec-
"tricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc... telles
"qu'elles seront réalisées par le groupe aménageur, la ville, les conces-
"sionnaires ou pour leur compte.

"ARTICLE 20.- TENUE GENERALE.-

"Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les
"terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tran-
"quilité et à la sécurité de s habitants. Il ne pourra, notamment être
"exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modi-
"fierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis
"de construire.

"Aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise lorsque
"les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une anten
"ne communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligato
"rement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne
"par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohi-
"bées.

"Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire de louer pour pu-
"blicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du
"terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.
"La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les
"conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

"ARTICLE 21.- ASSOCIATIONS SYNDICALES.-

"Il sera créé, entre tous les propriétaires de terrains ou de cons-
"truction situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs
"constructions à caractère administratif, une ou plusieurs associations
"syndicales libres dont les statuts-types sont ci-annexés.

"Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par le
"groupe aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

"Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syn-
"dicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le
"propriétaire cèderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci se-
"rait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'as-
"sociation aux lieu et place de son bailleur.

"En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du
"bail selon le cas), adhérer définitivement à ladite association syndicale.

"L'association syndicale aura obligatoirement pour objet : la propriété-
"té, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie,
"des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces
"verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'é-
"quipement d'intérêt commun appartenant aux syndicataires ou à l'associa-
"tion syndicale elle-même.

"L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages
"d'intérêt collectif réalisés par le groupe aménageur et que cette dernière
"n'aurait pas, soit cédé aux syndicataires, soit remis aux collectivités ou
"à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'acce
"ter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti
"gratuitement ou pour une somme symbolique.

"Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera proprié "taire sans les avoir offert préalablement et grauitement à la commune ou "à l'établissement public compétant (district, communauté urbaine, etc...

"La répartition des voix et des charges sera obligatoirement propor- "tionnelle au nombre de m2 de surface de plancher développée hors oeuvre "pouvant réglementairement être construits sur les lots de chacun des pro- "priétaires, conformément au coefficient d'occupation du sol défini au paz "ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée, les m2 H "étant calculés selon les règles applicables pour le plafond légal de den- "sité.

"Des associations syndicales spéciales seront créées en ce qui con- "cerne certains réseaux divers (chauffage, télédistribution) auxquelles "le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou "du bail.

"- En ce qui concerne le chauffage, les voix sont réparties propor- "tionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportio "nellement aux consommations indiquées par les compteurs.

"- En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne com- "munautaire, proportionnellement au nombre de logements construits.

"La ou les association syndicale selon le cas, sera automatiquement "constituée, par la vente ou la location du premier lot, de la zone ou du "périmètre syndical.

"Les statuts type de l'association qui demeurent ci-annexés (annexe 4 "précisent notamment que dans le cas de copropriété, spécialement dans les "termes de la loi du 10 juillet 1965 , les copropriétaires devront obliga- "toirement être représentés par un mandataire commun et de préférence par "le syndic.

"ARTICLE 22.- ASSURANCES.-

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur "son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réel "le. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours "des voisins.

"Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont "habituellement leur propre assureur.

"ARTICLE 23.- MODIFICATIONS.-

"Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des "charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux ser- "vitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majori "té prévues notamment par la loi en matière de modifications des règle- "ments de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit "calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m2 "de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construi- "re conformément au coefficient d'occupation du sol défini au PAZ ou ré- "sultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée. Toutefois, "les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de "fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service con- "cerné.

"ARTICLE 24.- LITIGES - SUBROGATION.-

"Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des "charges de cession de terrain feront loi tant entre le groupe aménageur "et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

"Le groupe aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque construc- "teur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puis- "se exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les disposi- "tions en cause."

IV.- Association syndicale.-

Le Conseil Municipal de la VILLE DE TARBES suivant délibération en date du vingt cinq octobre mil neuf cent soixante dix neuf, précitée, a également approuvé les statuts d'une association foncière urbaine, association syndicale libre, devant exister entre les propriétaires des terrains dépendant de la Z.A.C. de l'ORMEAU, et dont tout propriétaire ou co propriétaire de l'un de ces terrains sera membre de plein droit.

Le texte de ces statuts est ci-après littéralement reproduit :

"T I T R E I"

"FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE"

"ARTICLE 1er.- FORMATION.-

"Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du "21 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, la loi d'orientation foncière "du 30 décembre 1967 et par les présents statuts, entre les propriétaires "des terrains dépendant de la zone d'aménagement concerté à usage prin-"cipal d'habitation de l'Ormeau, dont l'aménagement a été concédé par la "VILLE DE TARBES à la SETOMIP et à l'OPDHLM co-aménageurs. Le plan péri-"métral des terrains dont les propriétaires font partie de ladite asso-"ciation syndicale, est annexé aux présents statuts.

"Tout propriétaire ou copropriétaire pour quelque cause et à quelque "titre que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera membre de "plein droit de la présente association syndicale.

"Sont assimilés aux propriétaires, les titulaires d'un bail de plus "de 18 ans ou les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive "d'un élément immobilier sis dans la zone.

"ARTICLE 2.- DENOMINATION.-

"L'association syndicale sera dénommée ASSOCIATION SYNDICALE DE LA "Z.A.C. DE L'ORMEAU.

"ARTICLE 3.- OBJET.-

"L'association syndicale a pour objet la gestion, l'administration, "la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des terrains "de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute "nature et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun "appartenant aux syndicataires ou à l'association syndicale elle-même.

"L'association syndicale aura la propriété des terrains et des "ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la société et que cette der-"nière n'aurait pas, soit cédé aux syndicataires, soit remis aux collec-"tivités ou à leurs concessionnaires.

"Elle ne pourra aliéner voies, ouvrages ou terrains dont elle sera "propriétaire sans les avoir offert auparavant à la commune.

"L'association syndicale a également pour objet :

"- Les contrats et marchés à passer avec tous fournisseurs de ser-"vices, marchandises, matériels, etc...

"- La répartition des dépenses entre les membres du syndicat.

"- Le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses.

"ARTICLE 4.- SIEGE.-

"Son siège est fixé à TARBES en l'Hôtel de Ville.

"Il pourra être transféré en tout autre endroit de la ville par dé-"cision de l'assemblée des syndicataires.

"ARTICLE 5.- DUREE.-

"La durée de la présente association syndicale est illimitée.

"ARTICLE 6.- DROITS.-

"Les syndicataires possèdent autant de droits dans l'association "notamment sur l'actif en cas de dissolution, qu'ils possèdent de voix "à l'assemblée. Les charges et les bénéfices sont répartis dans la même "proportion.

"TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES"

"ARTICLE 7.- POUVOIR.-

"L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions "de quorum et de majorité ci-après, est souveraine pour toutes les ques-"tions comprises dans l'objet du syndicat.

"Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires "même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents "ou représentés à la réunion.

"ARTICLE 8.- COMPOSITION.-

"L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de "leurs représentants. Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds "fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du 10 juillet 1965 "c'est le syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à "l'Assemblée Générale.

"Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter "par l'un d'eux ou par un mandataire commun, les sociétés par un repré-"sentant unique et notamment celles visées par la loi du 28 juin 1938 ou "l'article 80 de la loi 53.80 du 7 février 1953.

"Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un man-"dataire.

"Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée, les mandats se donnent par écrit.

"ARTICLE 9.- CONVOCATION.-

"L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite "au président par des membres de l'assemblée représentant au moins la "moitié des voix de l'ensemble.

"Les convocations seront adressées au moins 15 jours avant la réu-"nion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'or-"dre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représen-"tants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

"Exceptionnellement, la convocation à la première assemblée générale "pourra être faite par l'un quelconque des membres de l'association, et "plus particulièrement par la société d'équipement.

"ARTICLE 10.- QUORUM.-

"L'assemblée générale disposeront d'un nombre de voix proportionnel "au nombre de mètres carrés de surface de plancher développée hors oeuvre "pouvant être construits sur les lots de chacun d'eux, conformément au "coefficient d'occupation du sol défini au P.A.Z., ou résultant de trans-"ferts de droits ou de surdensité autorisée.

"Les fractions de mètres ne seront pas comptées. Toutefois, en ce "qui concerne les questions de chauffage, le nombre de voix sera propor-"tionnel au nombre de calories souscrites.

"Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les ter-
"mes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, il est repré-
"senté de droit par son syndic.

"Le règlement de copropriété est inopposable à l'association syndi-
"cale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une
"consultation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copro-
"priétaires.

"A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic
"de copropriété, sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression
"de la volonté de ceux que le syndic représente.

"Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété
"est indivisible vis-à-vis du syndicat.

"Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont
"il dispose.

"Les mêmes dispositions sont applicables "mutatis mutandis" aux so-
"ciétés visées par la loi du 28 juin 1938 ou de l'article 80 de la loi
"53-80 du 7 février 1953.

"ARTICLE 12.- MAJORITE.-

"Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des
"voix présentes ou représentées.

"Toutefois, lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou d'entrepren-
"dre des ouvrages qui n'ont pas de caractère de travaux d'entretien ou
"qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être
"prise à la majorité de 2/3 des voix de tous les syndicataires.

"Toute décision relative à une modification de la répartition des
"droits ou des voix ou de l'objet, devra être prise à l'unanimité de
"tous les syndicataires.

"ARTICLE 13.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

"L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations;
"ce lieu doit se trouver dans la commune du siège social.

"Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et
"domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix
"auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le prési-
"dent et le secrétaire, elle doit être communiquée à tout syndicataire
"la requérant.

"ARTICLE 14.- DELIBERATION.-

"L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions por-
"tées à l'ordre du jour.

"Les votes ont lieu au bulletin secret si au moins le tiers des voix
"des syndicataires présents ou représentés le réclament.

"Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre
"spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

"Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été
"présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée
"par le président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception

"Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires pré-
"sents à l'assemblée ou représentés.

"Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées
"par le président.

"T I T R E III - PRESIDENT"

"ARTICLE 15.- NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION.-

"Le président de l'association syndicale peut être choisi parmi ou "en dehors des syndicataires (à l'exclusion toutefois de la société d'é- "quipement).

"Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut "être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'assemblée fixe, le "cas échéant sa rémunération.

"Le président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit "avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

"En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le secré- "taire, le secrétaire-adjoint ou le syndicataire qui accepte, représen- "tant le plus grand nombre de voix.

"ARTICLE 16.- ATTRIBUTION.-

"Le président est l'agent officiel de l'association syndicale.

"Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration couran- "te et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que "pour les actes juridiques en général.

"I.- Entretien des ouvrages :

"Le président peut faire exécuter, sans en référer aux syndicataires, "des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel "qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des syndicataires. "Les propriétaires remettent au secrétaire une provision égale à la somme "prévue.

"Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. "Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

"Le président peut également faire exécuter sans en référer aux pro- "priétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces "travaux doivent entraîner sont infér ieures à une somme qui est annuel- "lement fixée par l'assemblée générale.

"En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptib- "bles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'assemblée "le président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à "charge pour lui de réunir une assemblée dans les six jours qui suivent "le commencement des travaux.

"Faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque mem- "bre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette assemblée "décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le "choix de l'entrepreneur.

"Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les "confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci "aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette "indemnité lui sera payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre en "cause la responsabilité du président dans les termes des articles 1991 à "1997 du Code Civil.

"Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par "l'assemblée générale des syndicataires.

"Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement "entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pou- "voirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision "de l'Assemblée Générale.

"II.- Administration courante.-

"Le président assure la police de l'ensemble immobilier.

"Il choisit les gardiens et leur donne tous ordres.

"Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le "paiement des gardiens, des cotisations aux assurances contractées par le "syndicat des dépenses d'entretien des ouvrages communs et des dépenses "de chauffage.

"III.- Représentation du syndicat en justice et pour les actes juri-"diques :

"Le Président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers "et de toutes les administrations.

"Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même "au besoin contre certains syndicataires. Toutefois, et sauf à titre con-"servatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale "de l'assemblée générale.

"Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part des "charges, le président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le re-"couvrement des sommes dues, notamment dans le cadre de la procédure "prévue par l'article 31 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre "1967.

"Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs "spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets dé-"terminés.

"T I T R E IV - SECRETAIRE"

"ARTICLE 17.- NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION.-

"Le secrétaire de l'association syndicale peut être choisi parmi ou "en dehors des syndicataires (à l'exclusion toutefois de la société d'é-"quipement).

"Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut "être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'assemblée fixe, le cas "échéant, sa rémunération.

"Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit "avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

"En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le "secrétaire-adjoint si l'assemblée a jugé bon d'en désigner un. A défaut, "l'intérim est assuré par le syndicataire qui accepte, représentant le "plus grand nombre de voix.

"Le secrétaire-adjoint, le cas échéant, est nommé dans les mêmes con-"ditions que le secrétaire.

"ARTICLE 18.- ATTRIBUTIONS.-

"Le secrétaire détient l'encaisse, il peut ouvrir tous comptes en "banque ou chèques postaux, au nom de l'association syndicale.

"Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et "acquitter les chèques.

"Il tient les comptes et les différents registres de l'association "syndicale et en assure la conservation.

"TTTRE V - FRAIS ET CHARGES - RECETTES"

"ARTICLE 19.- DEFINITION.-

"Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dé-"penses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit

"par le président, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute "nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publi- "que.

"Sont formellement exlues des charges de l'association syndicale, le "dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de "l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est "légalement pesponsable.

"ARTICLE 20.- REPARTITION.-

"Les frais et charges de l'association syndicale sont répartis entre "les syndicataires dans la proportion du nombre de voix dont ils disposen "à l'assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées.

"Toutefois, à titre transitoire, et jusqu'à la cession de la dernièr "parcelle par la société d'équipement, les charges seront réparties au "prorata de leurs voix, entre les seuls syndicataires dont les immeubles "ont fait l'objet d'une réception provisoire.

"ARTICLE 21.- RECOUVREMENT.-

"Les sommes dues à l'association syndicale par les membres sont recou "vrées par le secrétaire.

"Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recomman- "dée, le syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisa- "tions, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syn- "dicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal "majoré de moitié.

"En outre, et au même cas, l'association syndicale est habilitée à "exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriété- "taires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhé- "rents, et en particulier, elle se trouve au droit de tous les syndicats "de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du "10 juillet 1965.

"Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de sa propre "cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

"Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son "acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses "auteurs.

"Les créances du syndicat sur ses membres sont garanties dans les "conditions prévues à l'article 31 de la loi du 30 décembre 1967.

"TITRE VI - POUVOIRS POUR PUBLIER"

"ARTICLE 22.- Pour faire publier les présentes dans un des journaux "d'annonces légales de l'arrondissement de TARBES et pour remettre à Mon- "sieur le Préfet des Hautes-Pyrénées un extrait des présentes, conformé- "ment à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au "porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

"TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES"

"ARTICLE 23.- CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.-

"En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque "de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du "Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicataire.

"ARTICLE 24.- MODIFICATION - DISSOLUTION.-

"Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les "conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 10 et 12.

"La dissolution de l'association syndicale après avoir été votée "par l'assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibé-"ration de ladite assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois "après la première délibération et statuant à la majorité des trois "quarts de tous les syndicataires.

"En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des "deux cas ci-après :

"1°/ Disparition totale de l'objet défini à l'article 3.

"2°/ Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de ges-"tion approuvé par l'administration."

V.- Vente par la VILLE DE TARBES à l'Office H.L.M.-

Suivant acte administratif en date à TARBES du trois décembre mil neuf cent quatre vingt, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le dix sept décembre mil neuf cent quatre vingt, volume : 1950, n° 5, la VILLE DE TARBES a vendu à l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES HAUTES-PYRENEES, la plus grande partie de la propriété bâtie et non bâtie ci-dessus désignée sous le chiffre I qui précède, ayant fait l'objet de la Z.A.C. de l'ORMEAU, cadastrée section BP, n°s 174 (provenant de l'ancienne parcelle section BP, n° 60), 61, et 64, et section BV n° 102, le tout d'une contenance totale de vingt et un hectares cinquante et un ares soixante quatorze centiares (21 ha 51 a 74 ca).

Cette acquisition déclarée d'utilité publique par Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées suivant arrêté en date du treize novembre mil neuf cent quatre vingt, a eu lieu moyennant le prix de HUIT MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE SIX Francs (8.797.236,00 F) stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et payé depuis.

Aucune inscription de privilège de vendeur n'a été prise en vertu de cet acte.

VI.-Origine de propriété antérieure des terrains ayant fait l'objet de la Z.A.C. de l'ORMEAU.-

La propriété ayant fait l'objet de la vente à la VILLE DE TARBES par Madame Marie Geneviève Amélie France Achille ACHILLE FOULD, Monsieur Aymar Marie Achille ACHILLE FOULD et Monsieur Etienne Marie Achille ACHILLE FOULD ainsi qu'il est indiqué sous le chiffre I qui précède, leur appartenait conjointement et indivisément, par suite des faits et actes ci-après énoncés :

A) Cette propriété appartenait à Monsieur Gaston Marie Armand ACHILLE FOULD, propriétaire, ancien ministre, officier de la légion d'honneur, croix de guerre, demeurant à SAINT JULIEN (Gironde),

a) Pour l'avoir recueillie avec d'autres dans la succession de Monsieur Gaston Etienne FOULD, en son vivant ancien banquier, demeurant à PARIS, 21 avenue d'Antin, décédé, célibataire majeur à MENTON, où il se trouvait momentanément, le quatre décembre mil huit cent quatre vingt treize, laissant pour recueillir sa succession :

- Monsieur ACHILLE FOULD susnommé,

- Monsieur Léon Joseph Jacques FOULD, propriétaire, demeurant à PARIS, 23 rue Nitot.

Ses deux neveux et légataires généraux et universels aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à PARIS du quatre avril

mil huit cent quatre vingt douze, ouvert, décrit et constaté en justice et déposé au rang des minutes de Me NARET notaire à PARIS, aux termes de l'acte qu'il a dressé de ce dépôt, sans sa date, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de première instance de la Seine le cinq décembre mil huit cent quatre vingt treize, contenu en son procès-verbal d'ouverture de description dudit testament en date du même jour.

Observation étant faite que ce legs universel a pu recevoir son entière exécution, Monsieur Gaston Etienne FOULD n'ayant laissé à son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me BERTRAND, notaire à PARIS, le treize décembre mil huit cent quatre vingt treize.

Duquel legs général et universel Monsieur ACHILLE FOULD et Monsieur Léon FOULD susnommés, ont été régulièrement envoyés en possession par ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance de la Seine le vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt treize, dont la grosse est demeurée annexée au procès-verbal d'intitulé d'inventaire dressé après le décès de Monsieur Gaston Etienne FOULD par Me BERTRAND, notaire susnommé, le vingt janvier mil huit cent quatre vingt quatorze.

b) Et plus spécialement au moyen de l'attribution qui lui en a été faite sans soulte avec d'autres immeubles, aux termes d'un partage amiable des biens dépendant de ladite succession de Monsieur Gaston Etienne FOULD, intervenu entre lui et Monsieur Léon Joseph Jacques FOULD susnommé, suivant acte reçu par Me RAFIN notaire à PARIS, le trente juillet mil neuf cent vingt six.

Attendu son caractère de licitation mettant fin à l'indivision, ledit acte n'a pas été transcrit.

B) Monsieur Gaston Marie Armand Achille ACHILLE FOULD susnommé, né à CONDE SUR SARTHE (Orne), le dix sept septembre mil huit cent quatre vingt six, est décédé au Château de Beychevelle, Commune de SAINT JULIEN de BEYCHEVELLE (Gironde), le quatorze octobre mil neuf cent soixante neuf.

Après avoir aux termes de ses testaments et codicilles en date des dix sept janvier mil neuf cent quarante neuf, quatorze novembre mil neuf cent cinquante trois et neuf mai mil neuf cent cinquante neuf, déposés au rang des minutes de Me PHILIPPOT notaire à PARIS le neuf janvier mil neuf cent soixante dix, légué à Madame de FOUCAUD et d'AURE son épouse en secondes noces ci-après nommée, le quart en usufruit des biens devant composer sa succession.

Et laissant :

1°/ Son épouse survivante Madame Elisabeth Josèphe Germaine DE FOUCAUD ET D'AURE susnommée, avec laquelle il était marié en secondes noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me PHILIPPOT notaire susnommé, le dix neuf août mil neuf cent quarante et un, légataire du quart en usufruit comme indiqué plus haut.

2°/ Et pour seuls héritiers naturels et de droit ses trois enfants issus de son premier mariage avec Madame Marcelle Marie Amélie Marthe DOR DE LASTOURS prédécédée, aucun enfant n'étant issu du seconde mariage

- Madame PRAY née ACHILLE FOULD susnommée,
- Monsieur Aymar ACHILLE FOULD susnommé,
- Et Monsieur Etienne ACHILLE FOULD susnommé,

Ainsi constaté dans un acte de notoriété au rapport de Maître PHILIPPOT notaire susnommé du vingt et un janvier mil neuf cent soixante dix.

La transmission des biens du chef de Monsieur Armand ACHILLE-FOULD sur la tête de Madame Veuve ACHILLE FOULD, de Madame PRAY, de Messieurs Aymar et Etienne ACHILLE FOULD a fait l'objet d'un acte d'attestation immobilière reçu par Me PHILIPPOT notaire susnommé, le treize avril mil neuf cent soixante dix, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES le onze juin mil neuf cent soixante dix, volume : 4815, n° 9.

C) Aux termes d'un acte sous sâgnatures privées fait en quatre exemplaires en date à PARIS et à TARBES des onze, vingt six et vingt sept décembre mil neuf cent soixante douze, dont l'un des originaux a été déposé avec reconnaissance de signatures, de paraphes et de la mention d'affirmation de sincérité, le vingt sept décembre mil neuf cent soixante douze et le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante treize, au rang des minutes de Me Patrice PHILIPPOT notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à PARIS dénommée René PHILIPPOT et Patrice PHILIPPOT notaires associés.

Madame Veuve Armand ACHILLE FOULD a cédé à forfait à Madame PRAY et Messieurs Aymar et Etienne ACHILLE FOULD tous les droits successifs mobiliers et immobiliers lui appartenant dans la succession de Monsieur Armand ACHILLE FOULD à l'exception des meubles meublants et des chevaux composant l'écurie de course du défunt.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix principal de Deux millions de Francs payé comptant dont l'acte contient quittance.

Une expédition de l'acte de dépôt et de son annexe a été publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le dix décembre mil neuf cent soixante treize, volume : 555, n° 32.

Les faits ci-dessus sont constatés (dévolution de la succession de Monsieur Armand ACHILLE FOULD et cession de droits ci-dessus) dans un acte d'attestation immobilière dressée par Me PHILIPPOT notaire susnommé, le trois octobre mil neuf cent soixante treize, dont une expédition a été publiée aupremier bureau des hypothèques de TARBES le dix huit juin mil neuf cent soixante quatorze, volume : 657, n° 15.

VII.- <u>Constitution de servitudes créées par la destination du père de famille</u>.-

Suivant acte reçu par la S.C.P. Louis et Albert PUJOL-CAPDEBIELLE notaires associés à TARBES, les trente et trente et un juillet mil neuf cent quatre vingt un, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le vingt six août mil neuf cent quatre vingt un, volume : 2124, n° 8, l'Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré des Hautes-Pyrénées, a, en vue notamment de la vente des terrains constituant les zones Z.A.I.D., Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU:

1°/ Divisé la Zone Z.A.I.D. de la Z.A.C. de l'ORMEAU en cinq lots, savoir :

a) Le lot n° 1 cadastré section BP, n° 248, pour cinq ares quarante huit centiares (5 a 48 ca) destiné à être conservé par l'Office H.L.M des Hautes-Pyrénées.

b) Le lot n° 2 cadastré section BP, n° 240, pour cinq ares soixante treize centiares (5 a 73 ca) destiné à être vendu à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré LE TOIT FAMILIAL DES HAUTES-PYRENEES, avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

c) Le lot n° 3 cadastré section BP, n° 238, pour quatre ares cinqu te neuf centiares (4 a 59 ca) destiné à être vendu à la SEMI-TARBES, av obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

d) Le lot n° 4 cadastré section BP, n° 235, pour deux ares quarant cinq centiares (2 a 45 ca) destiné à être vendu à la SEMI-TARBES, avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

e) Le lot n° 5 cadastré section BP, n°s :

- 249 pour un are soixante cinq centiares (1 a 65 ca),
- 236 pour un are vingt cinq centiares (1 a 25 ca),
- 237 pour sept ares quatre vingts centiares (7 a 80 ca),
- 239 pour huit ares soixante cinq centiares (8 a 65 ca),
- 241 pour trente huit centiares (38 ca),
- 242 pour quarante cinq centiares (45 ca),
- 243 pour quarante centiares (40 ca),
- 244 pour cinquante trois centiares (53 ca),
- 245 pour cinquante cinq centiares (55 ca),
- 246 pour dix neuf centiares (19 ca),
- 247 pour vingt cinq centiares (25 ca).

Soit ensemble une contenance totale de vingt deux ares dix centiare (22 a 10 ca).

Destiné à être vendu en indivision auxdites sociétés et devant être par elles aménagé en espaces verts, allées de circulation et aires de st tionnement, comme prévu au P.A.Z.

2°/ Divisé les zones Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU huit lots, savoir :

A) Zone Z.A.I.E. :

Les Cinels

a) Le lot n° 11 cadastré section BP, n° 234, pour trois ares vingt cinq centiares (3 a 25 ca) destiné à être vendu à la SEMI-TARBES, avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.Z.Z.

b) Le lot n° 12 cadastré section BP, n° 211, pour dix sept ares qua rante centiares (17 a 40 ca) destiné à être vendu à une Société Civile Immobilière créée par la Société de Crédit Immobilier LA VALLEE DE L'A-DOUR, avec obligation pour elle d'y édifier les bâtiments prévus au P.A.

B) Zone Z.A.I.F. :

c) Le lot n° 13 cadastré section BP, n° 231, pour cinq ares quarant centiares (5 a 40 ca) destiné à être vendu à la SEMI-TARBES, avec obliga tion pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

d) Le lot n° 14, cadastré section BP, n° 229, pour cinq ares quatre vingt dix centiares (5 a 90 ca) destiné à être vendu à une Société Civil Immobilière créée par la Société de Crédit Immobilier LA VALLEE DE L'A-DOUR, avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

e) Le lot n° 15 cadastré section BP, n° 216, pour six ares quarante huit centiares (6 a 48 ca) destiné à être vendu à une Société Civile Imm bilière créée par la Société de Crédit Immobilier LA VALLEE DE L'ADOUR, avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

f) Le lot n° 16 cadastré section BP, n° 226, pour sept ares vingt centiares (7 a 20 ca) destiné à être vendu à la SEMI-TARBES, avec obliga tion pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.A.Z.

g) Le lot n° 17 cadastré section BP, n° 221, pour sept ares cinquan cinq centiares (7 a 55 ca), destiné à être vendu à une Société Civile Immobilière créée par la Société de Crédit Immobilier LA VALLEE DE L'ADO avec obligation pour elle d'y édifier le bâtiment prévu au P.Z.Z.

C) Zones Z.A.I.E. et Z.A.I.F. confondues :

h) Le lot n° 18 cadastré section BP, n°s :

- 219 pour trente quatre centiares (34 ca),
- 220 pour trente quatre centiares (34 ca),
- 218 pour deux ares soixante trois centiares (2 a 63 ca),
- 212 pour trente quatre centiares (34 ca),
- 210 pour quatre ares quarante quatre centiares (4 a 44 ca,
- 233 pour un are vingt six centiares (1 a 26 ca),
- 232 pour trente six centiares (36 ca),
- 213 pour deux ares cinquante deux centiares (2 a 52 ca),
- 214 pour un are soixante huit centiares (1 a 68 ca),
- 215 pour cinq ares quarante trois centiares(5 a 43 ca),
- 228 pour un are trente six centiares (1 a 36 ca),
- 217 pour cinquante sept centiares (57 ca),
- 223 pour trois ares vingt centiares (3 a 20 ca),
- 227 pour quatre vingt deux centiares (82 ca),
- 224 pour cinquante trois centiares (53 ca),
- 222 pour trente quatre centiares (34 ca),
- 225 pour un are soixante dix centiares (1 a 70 ca),
- 230 pour cinq ares quatre vingt dix centiares (5 a 90 ca).

Soit ensemble pour une contenance totale de trente trois ares soixante seize centiares (33 a 76 ca).

Destiné à être vendu en indivision auxdites sociétés et devant êt par elles aménagé en espaces verts, allées de circulation et aires de stationnement comme prévu au P.A.Z.

3°/ Créé et constitué par la destination du père de famille les servitudes ci-après :

a) Sur le lot n° 12 ci-dessus désigné, au profit des lots n°s 1, 3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 ci-dessus désignés : une servitu perpétuelle de passage à pied en tous temps et à toutes heures du jour de la nuit, limitée en hauteur à 3 m 60 sur les parties du sol à usage de passage séparant les bâtiments E4, E5, E6, ledit sol teinté en jaun sur le plan demeuré annexé audit acte.

b) Sur le lot n° 1 ci-dessus désigné, au profit des lots n°s 2, 3 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 ci-dessus désignés : une servitud perpétuelle de passage par tous moyens, en tous temps et à toutes heur du jour et de la nuit, limitée en hauteur à 3 m 60 sur la partie du so à usage de passage séparant les bâtiments D1 et D2, ledit sol teinté e jaune sur le plan demeuré annexé audit acte.

c) Sur le lot n° 5 ci-dessus désigné, au profit des lots n°s 1, 2 3 et 4 :

Sur l'ensemble de ce lot :

. Une servitude perpétuelle de vues, droites et obliques la plus large et la plus étendue et de plantations d'arbres à haute tige, à un distance inférieure à celle légale, par rapport à la limite de séparation des fonds servants et dominants.

. Une servitude perpétuelle de non aedificandi ou de cour commune

. Une servitude la plus large et la plus étendue de passage soute rain de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'évacuation des eaux pluviales et de tout à l'égout avec droit d'installation de regard de visite.

. Une servitude perpétuelle de tour d'échelle et de dépassement d'égouts et de toit ; ladite servitude de tour d'échelle pouvant s'exe cer en tous temps et aussi souvent que nécessaire sera.

d) Sur le lot n° 5 ci-dessus désigné au profit des lots n°s 1, 2, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 :

- Une servitude perpétuelle de passage par tous moyens, en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit, sur les parties du sol cadastrées section BP, n° 237 pour sept ares quatre vingts centiares (7 a 80 ca).

- Une servitude perpétuelle de passage à pied, en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit, sur les parties du sol cadastrées section BP, n° 249 pour un are soixante cinq centiares (1 a 65 ca), n° 239 pour huit ares soixante cinq centiares (8 a 65 ca) et n° 236 po un are vingt cinq centiares (1 a 25 ca).

- Une servitude perpétuelle en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit de stationnement de tous véhicules à moteur sur les parties du sol teintées en violet sur le plan annexé audit acte, dépen dant de la parcelle cadastrée section BP, n° 237 pour sept ares quatre vingts centiares (7 a 80 ca).

e) Sur le lot n° 5 ci-dessus désigné et au profit des lots n°s 1, 2, 3 et 4 :

- Une servitude d'espaces verts sur tout le surplus du sol du lot n° 5, devant être aménagé en espaces verts, avec plantations d'arbres haute tige et d'arbustes, cadastré section BP, n° 241 pour trente huit centiares (38 ca), n° 242 pour quarante cinq centiares (45 ca), n° 243 pour quarante centiares (40 ca), n° 247 pour vingt cinq centiares (25 n° 246 pour dix neuf centiares (19 ca), n° 244 pour cinquante trois ce tiares (53 ca) ; étant précisé que l'exercice de cette servitude ne po ra nuire aux plantations d'arbres, d'arbustes et de pelouses dont il e ci-dessus parlé, et qu'ils devront en tout état de cause être respecté

f) Sur leslots n°s 1, 2, 3 et 4 ci-dessus désignés au profit du lot n° 5 :

Une servitude perpétuelle de plantations d'arbres de haute tige à une distance inférieure à celle légale par rapport à la ligne de sépar tion des fonds servants et dominants.

g) Sur le lot n° 18 ci-dessus désigné au profit des lots n°s 11, 13, 14, 15, 16, et 17 et sur l'ensemble dudit lot n° 18 :

- Une servitude de vues droites et obliques la plus large et la p étendue et de plantations d'arbres de haute-tige à une distance infér re à celle légale par rapport à la limite séparative des fonds servant et dominants.

- Une servitude perpétuelle de non oedificandi ou de cour commune.

- Une servitude la plus large et la plus étendue de passage soute rain de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'évacua tion d'eau pluviales et de tout à l'égout avec droit d'installation de regard de visite.

- Une servitude perpétuelle de tour d'échelle et de dépassement d gout de toit ; ladite servitude de tour d'échelle pouvant s'exercer en tous temps et aussi souvent que nécessaire.

h) Sur le lot n° 18 ci-dessus désigné et au profit des lots n°s 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 :

- Une servitude perpétuelle de passage par tous moyens, en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit sur les parties du sol cadastrées section BP, n° 230 pour cinq ares quatre vingt dix centiares (5 a 90 ca), n° 215 pour cinq ares quarante trois centiares (5 a 43 ca)

et n° 218 pour deux ares soixante trois centiares (2 a 63 ca).

- Une servitude perpétuelle de passage à pied, en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit, sur les parties du sol cadastrées section BP, n° 210 pour quatre ares quarante centiares (4 a 40 ca), n°: pour un are soixante dix centiares (1 a 70 ca) et n° 223 pour trois ar vingtscentiares (3 a 20 ca).

i) Sur le lot n° 18 ci-dessus désigné et au profit des lots n°s 1: 12, 13, 14, 15, 16 et 17 :

- Une servitude perpétuelle en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit de stationnement de tous véhicules à moteur sur les parties du sol teintées en violet au plan annexé audit acte dépendant parcelles cadastrées section BP, n° 230 pour cinq ares quatre vingt di: centiares (5 a 90 ca) et n° 215 pour cinq ares quarante trois centiare: (5 a 43 ca).

- Une servitude d'espaces verts sur les parties ci-après du lot n° 18 devant être aménagées en espaces verts, avec plantations d'arbre: de haute tige et d'arbustes, cadastrées section BP, n° 219 pour trente quatre centiares (34 ca), n° 220 pour trente quatre centiares (34 ca), n° 224 pour cinquante trois centiares (53 ca) , n° 227 pour quatre vingt deux centiares (82 ca), n° 222 pour trente quatre centiares (34 ca), n° 217 pour cinquante sept centiares (57 ca), n° 228 pour un are trent six centiares (1 a 36 ca), n° 212 pour trente quatre centiares (34 ca), n° 232 pour trente six centiares (36 ca), n° 233 pour un are vingt six centiares (1 a 26 ca) et n° 213 pour deux ares cinquante deux centiar (2 a 52 ca).

j) Sur les lots n°s 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 ci-dessus désigné au profit du lot n° 18 :

Une servitude de plantations d'arbres de haute tige à une distanc inférieure à celle légale, par rapport à la ligne de séparation des fo servants et dominants ; étant précisé que l'exercice de ces servitudes d'espaces verts ne pourra nuire aux plantations d'arbres, d'arbustes et de pelouses dont il est ci-dessus parlé et qui devront en tout état de cause être respectées.

4°/ Fixé les modalités d'exercice des servitudes créées ainsi qu'i est indiqué ci-dessus de la manière suivante :

a) Des servitudes de passage piétons de libre circulation à pied, stationnement et des servitudes d'espaces verts :

L'assiette de ces servitudes sera tenue par les propriétaires resp tifs des fonds servants à leurs frais exclusifs.

b) Des sergitudes de passage par tous moyens.:

L'assiette de ces servitudes sera entretenue par les propriétaire respectifs des fonds servants qui seront en droit de demander les rembo sements des dépenses engagées pour cet entretien aux propriétaires des fonds dominants qui seront tenus à la dette au prorata des superficies hors oeuvre nettes constructibles attachées à chaque lot dominant eu égard à la somme des superficies hors oeuvre nettes constructibles atta chées à l'ensemble des zones Z.A.I.D., Z.A.I.E. et Z.A.I.F., telles qu définies au P.A.Z.

c) Des servitudes de passage de conduites soutérraines et apparentes d'eau,de gaz, d'électricité, de téléphone, d'eaux pluviales et de tout à l'égout :

Pour l'exercice de leurs droits de servitudes, les propriétaires d

fonds portants auront autant de fois que cela sera nécessaire, tant po la pose des conduites que pour leur entretien futur, le droit d'ouvrir toutes tranchées, d'exécuter tous scellements et percements de cloison et de gros murs et pour ce faire, le droit de passage de la façon la p commode et la moins préjudiciable sur les fonds servants, le tout à ch ge par eux une fois des travaux exécutés, de remettre les lieux dans l tat où ils les auront trouvés.

VIII.- Vente par l'Office H.L.M. à la SEMI-TARBES.-

Suivant acte reçu par la S.C.P. Louis et Albert PUJOL-CAPDEVIELLE notaires associés à TARBES et la S.C.P. A. et J.L. NAVARRET, les sept vingt sept octobre mil neuf cent quatre vingt un, publié au premier bu reau des hypothèques de TARBES, le dix décembre mil neuf cent qu tre vingt un, volume : 2183, n° 13, l'Office Public Départemental d'H bitations à loyer Modéré des Hautes-Pyrénées, a vendu à la SEMI-TARBES

- Un terrain sis à TARBES, cadastré section BP n° 234 pour une co tenance de trois ares vingt cinq centiares (3 a 25 ca) ci-dessus désig formant le lot n° 41 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU, dont il est question ci-dessus.

- Et les soixante dix neuf mille deux cent quatre vingt douze/sep cent mille trois cent quatre vingt huitièmes (79.292/700.388èmes) indi d'un terrain sis à TARBES, cadastré section BP, sous les n°s :

. 219 pour trente quatre centiares (34 ca),
. 220 pour trente quatre centiares (34 ca),
. 218 pour deux ares soixante trois centiares (2 a 63 ca),
. 212 pour trente quatre centiares (34 ca),
. 210 pour quatre ares quarante quatre centiares (4 a 44 ca),
. 233 pour un are vingt six centiares (1 a 26 ca),
. 232 pour trente six centiares (36 ca),
. 213 pour deux ares cinquante deux centiares (2 a 52 ca).
. 214 pour un are soixante huit centiares (1 a 68 ca).
. 215 pour cinq ares quarante trois centiares (5 a 43 ca),
. 228 pour un are trente six centiares (1 a 36 ca),
. 217 pour cinquante sept centiares (57 ca),
. 223 pour trois ares vingt centiares (3 a 20 ca),
. 227 pour quatre vingt deux centiares (82 ca),
. 224 pour cinquante trois centiares (53 ca),
. 222 pour trente quatre centiares (34 ca),
. 225 pour un are soixante dix centiares (1 a 70 ca),
. 230 pour cinq ares quatre vingt dix centiares (5 a 90 ca).

Soit ensemble pour une contenance totale de trente trois ares soi te seize centiares (33 a 76 ca), formant le lot n° 18 de la Zone Z.A.I. et F de la Z.A.C. de l'ORMEAU, dont il est question ci-dessus.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE DEUX CENT ONZE Francs NEUF Centimes (298.211,09 F) payé comptant et dont ledit acte contient quittance.

Audit contrat, la Société d'Equipement de Toulouse Midi-Pyrénées (SETOMIP) a concourru conformément à la convention intervenue entre ell et l'Office H.L.M. des Hautes-Pyrénées sus-énoncée sous le chiffre II-I qui précède, notamment pour consentir à la SEMI-TARBES la quittance de son prix d'acquisition.

En outre, par lettre missive en date du quinze avril mil neuf cent quatre vingt un, dont copie certifiée conforme est demeurée annexée aud acte, les aménageurs qui, en vertu de l'article 14 de la convention de concession de la Z.A.C. de l'ORMEAU étaient tenus préalablement aux ces sions de terrains, conformément au décret n° 77.204 du 18 février 1977, de recueillir l'accord du concédant sur les noms et qualités des attrib taires de lots ainsi que sur le prix et les conditions de paiement, ont

demandé cet accord à la VILLE DE TARBES. Et par lettre en date du quin juin mil neuf cent quatre vingt un, dont l'original est demeuré annexé audit acte, Monsieur le Maire de TARBES a donné l'accord sollicité.

Cette vente a eu lieu sous les conditions particulières suivante littéralement rapportées :

"A) Afférentes à l'acquisition du lot n° 11 :

"I.- Sur ce terrain, l'acquéreur sera tenu, ce à quoi son représen "tant es-qualités l'oblige expressément :

"1°/ A édifier un bâtiment collectif devant être financé à l'aide "prêts en accession à la propriété PAP d'une surface hors oeuvre nett "de sept cent quatre vingt douze mètres carrés quatre vingt douze déci- mètres carrés.

"Tel que ce bâtiment est figuré sur les plans annexés à l'arrêté "permis de construire n° 80 K 807 délivré par Monsieur le Préfet des "Hautes-Pyrénées le seize février mil neuf cent quatre vingt un.

"2°/ A aménager le sol laissé libre par la construction en espace "verts qui pourront être privatifs ou communs à la copropriété qui ser "monumentée sur ledit terrain.

"II.- La clôture de ce lot sera réalisée comme prévue au plan des "espaces verts et à la notice d'énumération des végétaux prévus audit "plan et dont un exemplaire de chacune de ces deux pièces est demeuré "annexé aux présentes après mention et après avoir été des parties cert "fié exacts.

"III.- L'acquéreur devra veiller au bon entretien des espaces vert "de son lot à la bonne taille et au bon traitement des végétaux prévus "ainsi qu'à leur remplacement éventuel."

B) Afférentes à l'acquisition des 79.292/700.388èmes du lot n° 18

"Notamment en applications des conditions stipulées dans le cahier des charges dont il sera parlé sous le § C ci-après :

"1°/ Ce terrain grevé des servitudes relatées en l'exposé qui pré- "cède devra être aménagé à frais communs dans la proportion de leurs "droits dans l'indivision par les propriétaires indivis en espaces vert "allées de circulation et aires de stationnement, tel que prévu sur les "plans des espaces verts et sur la notice d'énumération des végétaux, "dont il est ci-dessus parlé et qui seront demeurés ci-annexés.

"2°/ Sauf les plantations d'arbustes prévues au plan des espaces "verts demeuré ci-annexé, le surplus des limites dudit lot dix huit ne "sera pas clôturé.

"3°/ Le sol des allées piétonnes et celui des allées de circulatio "par tous moyens, sera réalisé comme prévu à la notice descriptive deme "rée annexée à la minute d'un acte de vente par l'Office à la SEMI(Zone "reçu par le notaire soussigné cejourd'hui même.

"4°/ Il sera installé, toujours à frais communs entre les co-indi- "visaires, un réseau de canalisation d'arrosage et un réseau d'éclairag "par candélabres dudit terrain, tel qu'il se trouve prévu dans la fiche "technique demeurée annexée ainsi que dans le plan demeuré annexé à la "minute d'un acte de vente par l'Office à la SEMI(Zone D) reçu par le n "taire soussigné cejourd'hui même.

"Précision étant ici faite, appert lettre en date du treize décemb "mil neuf cent quatre vingt, dont l'original est demeuré annexé à la mi "nute de l'acte de dépôt dont il est parlé dans la comparution, que la "VILLE DE TARBES a accepté "de prendre en charge la consommation électr "que des éclairages extérieurs des zones tertiaires de la première tran

"Z.A.C. de l'ORMEAU."

"Précision étant ici faite que le lot numéro dix huit figure dans l
"dites zones.

"5°/ L'ensemble du terrain de ses plantations et de ses installatio
"sera maintenu à frais communs par les co-indivisaires, en parfait état
"d'entretien et de propreté, les pelouses seront régulièrement arrosées
"et refaites lorsqu'il sera nécessaire ; elles seront régulièrement ton-
"dues, les végétaux régulièrement taillés et remplacés quand le besoin s
"fera sentir. Les allées et aires de stationnement seront régulièrement
"balayées, le tout de manière à maintenir à l'ensemble un aspect propre,
"coquet, ordonné et accueillant.

"6°/ Sauf si la présente condition était en contradiction avec l'ar
"cle 21 du cahier des charges de la Z.A.C. dont il va être ci-après parl
"sous le § C, les co-indivisaires du lot dix huit devront, dans les troi
"mois de ce jour, constituer entre eux, une association syndicale libre,
"devant avoir pour objet, notamment :

"a) L'exécution de l'ensemble des présentes conditions particulière
"afférentes au lot dix huit et de celles relatées au § IV de l'exposé qu
"précède, relatives à l'entretien des passages piétons faisant l'objet d
"servitudes constituées sur le lot cinq.

"b) Et le partage des dépenses entre tous ses membres, sauf la récu
"ration prévue dans l'acte de constitution de servitudes relaté sous le
"§ IV de l'exposé".

C) Afférentes à l'ensemble des biens acquis :

"L'acquéreur sera tenu, ce à quoi, son représentant l'oblige expres
"ment, à 'exécuter et à accomplir fidèlement toutes les charges, clauses
"et conditions du cahier des charges, de cession de terrain, approuvé par
"arrêté en date du quinze juin mil neuf cent quatre vingt un, de Monsieur
"le Préfet des Hautes-Pyrénées et dont une copie certifiée conforme est d
"meurée annexée à l'acte de vente reçu par les notaires soussignés ce jou
"sus-relaté, après que lecture en ait été donnée par Me PUJOL-CAPDEVIELLE
"notaire soussigné au représentant es-qualités de l'acquéreur qui le reco
"naît et qui déclare en outre en avoir pris connaissance par lui-même ant
rieurement aux présentes".

Observation est ici faite que l'obligation imposée à la SEMI-TARBES et aux co-indivisaires du lot n° 18 de constituer entre eux une associati syndicale se trouve sans objet, du fait que comme il est indiqué dans l'ac te de vente, l'aménagement du lot n° 18 sera fait conjointement et indivi sément par les co-indivisaires du lot n° 18 et que l'entretien des espace verts, allées de desserte, parkings et autres espaces libres sera assuré par l'association syndicale dont les statuts sont ci-dessus reproduits so le chiffre IV approuvés par délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE TARBES en date du vingt cinq octobre mil neuf cent soixante dix neuf, la création d'une seconde association syndicale spécifique aux co-indivi-saires du lot n° 18 de la Zone Z.A.I.E et F de la Z.A.C. de l'ORMEAU étan en contradiction avec l'article 21 du cahier des charges de la Z.A.C. ci-dessus rapporté, et ne pouvant être envisagée qu'en cas de carence de l'a sociation syndicale dont les statuts sont également ci-dessus rapportés. Les acquéreurs de logements du lot n° 11 de la Zone Z.A.I.E et Fde la Z.A de l'Ormeau objet du règlement de copropriété qui va suivre seront tenus d'adhérer à cette association syndicale.

IX.- Constitution de servitudes.-

Le lot n° 11 de la Z.A.I.E. et F de la Z.A.C. de l'ORMEAU objet du présent règlement de copropriété et le lot n° 4 de la Zone Z.A.I.D. de la Z.A.C. de l'ORMEAU, contigus, cadastrés section BP n° 235 pour deux ares

quarante cinq centiares (2 a 45 ca) acquis par la SEMI-TARBES de l'Office Public Départemental d'Habitations à LoyerModéré des Hautes-Pyrénées suivant acte reçu par la S.C.P. Louis et Albert PUJOL-CAPDEVIELLE notaires associés à TARBES et la S.C.P. A. et J.L. NAVARRET, les sept et vingt sept octobre mil neuf cent quatre vingt un, publié au premier bureau des hypothèques de TARBES, le vingt six novembre mil neuf cent quatre vingt un, volume : 2180, n° 17, communiquant entre eux au niveau du sous-sol et comportant une rampe d'accès pour voitures automobiles unique débouchant dans le sous-sol du lot n° 4 de la Z.A.I.D de la Z.A.C. de l'ORMEAU ci-dessus désigné, Monsieur SUHAS créée et constitue par destination du père de famille, une servitude réelle et perpétuelle de passage par tous moyen en tous temps et à toutes heures du jour et de la nuit par la rampe d'accès au sous-sol et la voie intérieure de circulation des véhicules au sou sol du lot n° 4 de la Zone Z.A.I.D. de la Z.A.C. de l'ORMEAU et au profit du lot n° 11 de la Zone Z.A.I.E. et F de la Z.A.C. de l'ORMEAU objet du présent règlement de copropriété pour accéder aux six parkings sis au sous-sol dudit lot n° 11 formant les lots n°s 5, 6,7, 8, 9 et 10de l'immeble faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

CET EXPOSE TERMINE, il est passé à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété objet des présentes :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1er.- DESIGNATION.-

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à édifier sur un terrain sis à TARBES (Hautes-Pyrénées), voie nouvelle non dénommée, aboutissant au chemin de l'Ormeau, lieudit Figarol, figurant à la matrice cadastrale rénovée de ladite ville section BP, sous le n° 234 pour trois ares vingt cinq centiares (3 a 25 ca), formant le lot n° 11 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F.de la Z.A.C. de l'ORMEAU créée par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du dix janvier mil neuf cent soixante dix neuf et dont le plan d'aménagement de zone (P.A.Z;) et le programme d'équipement public ont été approuvés par arrêté de Monsieur le Préfet des Hautes-Pyrénées en date du vingt et un mai mil neuf cent quatre vingt.

Cet immeuble comporte également les soixante dix neuf mille deux cent quatre vingt douze/sept cent mille trois cent quatre vingt huitièmes (79.292/700.388èmes) indivis d'un terrain à destination de parkings, allé de desserte et espaces verts, attenant au terrain précédent, figurant à la matrice cadastrale rénovée de la VILLE DE TARBES section BP :

- Sous le n° 219 pour trente quatre centiares (34 ca),
- Sous le n° 220 pour trente quatre centiares (34 ca),
- Sous le n° 218 pour deux ares soixante trois centiares (2 a 63 ca)
- Sous le n° 212 pour trente quatre centiares (34 ca),
- Sous le n° 210 pour quatre ares quarante quatre centiares (4 a 44)
- Sous le n° 233 pour un are vingt six centiares (1 a 26 ca),
- Sous le n° 232 pour trente six centiares (36 ca),
- Sous le n° 213 pour deux ares cinquante deux centiares (2 a 52 ca)
- Sous le n° 214 pour un are soixante huit centiares (1 a 68 ca),
- Sous le n° 215 pour cinq ares quarante trois centiares (5 a 43 ca)
- Sous le n° 228 pour un are trente six centiares (1 a 36 ca),
- Sous le n° 217 pour cinquante sept centiares (57 ca).

- Sous le n° 223 pour trois ares vingt centiares (3 a 20 ca),
- Sous le n° 227 pour quatre vingt deux centiares (82 ca),
- Sous le n° 224 pour cinquante trois centiares (53 ca),
- Sous le n° 222 pour trente quatre centiares (34 ca),
- Sous le n° 225 pour un are soixante dix centiares (1 a 70 ca),
- Sous le n° 230 pour cinq ares quatre vingt dix centiares (5 a 90).

Soit ensemble pour une contenance totale de trente trois ares soixante seize centiares (33 a 76 ca).

Ledit terrain formant le lot n° 18 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU sus-indiqué.

Cet immeuble dénommé Bâtiment E2, au plan d'aménagement de la Z.A.C. de l'ORMEAU a reçu la dénomination de RESIDENCE LES CIMES.

ARTICLE 2.- DESCRIPTION.-

L'immeuble objet des présentes sera composé d'un bâtiment unique comportant une entrée unique élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages et comprenant :

Au sous-sol :

- Un escalier de descente avec dégagement.

- Quatre compartiments de caves portant les n°s 1 à 4, formant les lots n°s 1 à 4 ci-après.

- Six parkings individuels pour voiture automobile portant les n°s 5 à 10, formant les lots n°s 5 à 10 ci-après.

Au rez-de-chaussée :

- Une entrée unique à l'Est avec hall, cage d'escalier et escalier.

- Côté Nord : un appartement composé de quatre pièces principales avec terrasse et rangement, formant le lot n° 11 ci-après.

- Côté Sud : un appartement composé de trois pièces principales avec rangement, formant le lot n° 12 ci-après.

Au premier étage :

- Côté Nord : un appartement composé de quatre pièces principales avec rangement et deux loggias, formant le lot n° 13 ci-après.

- Côté Sud : un appartement composé de trois pièces principales avec rangement et loggia, formant le lot n° 14 ci-après.

Au deuxième étage :

- Côté Nord : un appartement composé de quatre pièces principales, avec rangement et deux loggias, formant le lot n° 15 ci-après.

- Côté Sud : un appartement composé de trois pièces principales avec rangement et loggia, formant le lot n° 16 ci-après.

Au troisième étage :

- Côté Nord : un appartement composé de quatre pièces principales avec rangement et deux loggias, formant le lot n° 17 ci-après.

- Côté Sud : un appartement composé de trois pièces principales avec rangement et loggia, formant le lot n° 18 ci-après.

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- Un plan du sous-sol,
- Un plan du rez-de-chaussée,
- Un plan du premier étage,
- Un plan du deuxième étage.

- Un plan du troisième étage,
- Un plan de la façade Est,
- Un plan de la façade Sud,
- Un plan de la façade Ouest,
- Et un plan de la façade Nord.

PREMIERE PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

I.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.-

ARTICLE 3.- Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et comme tels, constituent les parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que notamment :

- Les carrelages, dalles et, en général tous revêtements,

- Les plafonds et les sols (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes).

- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.

- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central

- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets.

- Les installations de la cuisine, éviers, etc..

- Les placards et penderies,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.-

ARTICLE 4.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment ;

La totalité du sol bâti et non bâti de la parcelle cadastrée section BP, n° 234 sur laquelle est implanté le bâtiment.

Les soixante dix neuf mille deux cent quatre vingt douze/sept cent mille trois cent quatre vingt huitièmes (79.292/700.388èmes) des parcelles cadastrées section BP, n°s 219, 220, 218, 212, 210, 233, 232, 213, 214, 215, 228, 217, 223, 227, 224, 222, 225 et 230 constituées par les allées de dessertes, les parkings communs et les espaces verts.

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

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

- Les ouvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

- Les souches des cheminées.

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

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, des conduits, prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendants 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 pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

- Les descente, couloirs et dégagements du sous-sol des compteurs et des branchements ééégout.

Les vestibule et couloir d'entrée, l'escalier, sa cage et paliers.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur la paliers d'entrée, qui seront parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE 5.- ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES.-

Sont accessoires aux parties communes :

Le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

Le droit d'affouiller de tels cours, parcs et jardins.

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.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7.- DESIGNATION DES LOTS.-

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de dix huit lots numérotés de 1 à 18.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux :

- L'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire.

- Une quote-part indivise exprimée en dix millièmes du sol bâti et non bâti de la parcelle cadastrée section BP, n° 234 et des parties communes du bâtiment.

- Une quote-part indivise exprimée en sept cent mille trois cent quatre vingt huitièmes (700.388èmes) du sol des parcelles cadastrées section BP, n°s 219, 220, 218, 212, 210, 233, 232, 213, 214, 215, 228, 217, 223, 227, 224, 222, 225 et 230 constituant les espaces libres et des aménagements existant sur ces parcelles.

Observation est ici faite que les numéros des caves et parkings contenus dans cette désignation après l'indication 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 de l'immeuble objet des présentes, comprennent :

LOT NUMERO UN :

- Un compartiment de cave portant le n° 1 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les dix/dix millièmes (10/10.000èmes) du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 79/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO DEUX :

- Un compartiment de cave portant le n° 2 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 10/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 79/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO TROIS :

- Un compartiment de cave portant le n° 3 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 10/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 79/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO QUATRE :

- Un compartiment de cave portant le n° 4 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 10/10000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 79/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO CINQ :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 5 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO SIX :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 6 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO SEPT :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 7 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO HUIT :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 8 sis au sous-sol du bâtiment.
- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.
- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO NEUF :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 9 sis au sous-sol du bâtiment.

- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO DIX :

- Le parking pour voiture automobile portant le n° 10 sis au sous-sol du bâtiment.

- Les 25/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 198/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO ONZE :

- L'appartement composé de quatre pièces principales avec terrasse et rangement, sis au rez-de-chaussée du bâtiment, côté Nord.

- Les 1.330/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 10.546/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO DOUZE :

- L'appartement composé de trois pièces principales avec rangement sis au rez-de-chaussée du bâtiment, côté Sud.

- Les 1.182/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 9.373/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO TREIZE :

- L'appartement composé de quatre pièces principales avec rangement et loggias sis au premier étage du bâtiment, côté Nord.

- Les 1.276/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 10.118/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO QUATORZE :

- L'appartement composé de trois pièces principales avec rangement et loggia sis au premier étage du bâtiment, côté Sud.

- Les 1.142/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 9.055/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO QUINZE :

- L'appartement composé de quatre pièces principales avec rangement et loggias sis au deuxième étage du bâtiment, côté Nord.

- Les 1.298/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 10.292/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO SEIZE :

- L'appartement composé de trois pièces principales avec rangement et loggia sis au deuxième étage du bâtiment, côté Sud.

- Les 1.164/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtiment.

- Et les 9.230/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO DIX SEPT :

- L'appartement composé de quatre pièces principales avec rangement et loggias sis au troisième étage du bâtiment, Côté Nord.

- Les 1.276/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtimen

- Et les 10.118/700.388èmes des espaces libres.

LOT NUMERO DIX HUIT :

- L'appartement composé de trois pièces principales avec rangeme et loggia sis au troisième étage du bâtiment, côté Sud.

- Les 1.142/10.000èmes du sol et des parties communes du bâtimen

- Et les 9.056/700.388èmes des espaces libres.

TABLEAU RECAPITULATIF :

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tab récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59.90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Etant ici précisé que l'immeuble comportant un bâtiment unique, une entrée et un escalier uniques, il n'a pas été établi de colonnes r tives au bâtiment, à l'entrée et à l'escalier.

N°s des lots	Niveau	Nature	Nbre de Pièces	Situation	Parties communes Bâtiment en 10.000èmes	Parties communes Espaces Libre en 700.388ème
1	S.S.	Cave	-	N° 1	10	79
2	S.S.	Cave	-	N° 2	10	79
3	S.S.	Cave	-	N° 3	10	79
4	S.S.	Cave	-	N° 4	10	79
5	S.S.	Parking	-	n° 5	25	198
6	S.S.	Parking	-	N° 6	25	198
7	S.S.	Parking	-	N° 7	25	198
8	S.S.	Parking	-	N° 8	25	198
9	S.S.	Parking	-	N° 9	25	198
10	S.S.	Parking	-	N° 10	25	198
11	R.C.	Appt	4	Nord	1.330	10.546
12	R.C.	Appt	3	Sud	1.182	9.373
13	1er	Appt	4	Nord	1.276	10.118
14	1er	Appt	3	Sud	1.142	9.055
15	2e	Appt	4	Nord	1.298	10.292
16	2e	Appt	3	Sud	1.164	9.230
17	3e	Appt	4	Nord	1.276	10.118
18	3e	Appt	3	Sud	1.142	9.056
				TOTAUX	10.000	79.292

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I.- DESTINATION DE L'IMMEUBLE.-

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

CHAPITRE II.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.-

ARTICLE 9.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir com bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot à la co dition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne

faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation : Les appartements ne pourront être qu'àccupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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.

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

b) Bruits : L'usage des appareils de radiophonie et des éléctrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

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

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble : Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Antennes : L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices : Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes : Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

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

i) Libre accès : En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

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

k) Responsabilité : Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

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

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

m) Surcharge des planchers : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

n) Modifications : Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes mes 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.

CHAPITRE III.-tUSAGE DES PARTIES COMMUNES.-

ARTICLE 10.- Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encom brer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit, sur ces parties de l'ensemble.

Le vestibule d'entrée ne pourra en aucun cas servir de garages de bi cyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Le papis de l'escalier s'il en existe, pourra être enlevé tous les ans en état, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires (et les locataires, s'il en existe), puissent réclame une indemnité quelconque.

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

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

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

Les espaces verts devront être parfaitement entretenus ; les végétau devront être convenablement taillés, bien traités et éventuellement remplacés, conformément au plan des espaces verts et à la notice d'énumération des végétaux prévue audit plan de la Z.A.C. de l'ORMEAU.

Les haies vives ne pourront excéder une hauteur de 1,60 m.

L'ensemble du terrain, de ses plantations et de ses installations se ramaintenu à frais communs, avec les copropriétaires des lots n°s 12, 13, 14, 15, 16 et 17 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU en parfait état d'entretien et de propreté ; les pelouses seront régulièrement arrosées et refaites lorsqu'il sera nécessaire ; elles seront régulièrement tondues, les végétaux régulièrement taillés et remplacés quan le besoin s'en fera sentir.

Les allées et aires de stationnement seront régulièrement balayées, le tout de manière à maintenir à l'ensemble un aspect propre, coquet, ordonné et accueillant.

TITRE II.- ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.-

ARTICLE 11.- Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges.

- Et pour chacune de ces catégories de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties, et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I.- CHARGES GENERALES.-

I.- DEFINITION :

ARTICLE 12.- Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 14 et 16 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts : Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives

tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes.

Toutes rémunérations aux personnes de service, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes, les cotisations fiscales et socia les afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée, de l'escalier et du sous-sol.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

L'entretien, la réparation des locaux à l'usage des services communs

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électriqu à l'usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à l'usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiment : Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros mur à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes des cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), au vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs des cave

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra ên être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frai de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

Des frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis des balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors parties privatives.

Les primes d'assurances énumérées auchapitre relatif aux "assurances'

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction du bâtiment.

II.- REPARTITION :

ARTICLE 13.- Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote-parts de copropriété du bâtiment contenues dans les lots ainsi qu'il est indiqué à l'avant dernière colonne du tableau résumé de division de l'immeuble établi ci-dessus sous l'article 7.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE II.- CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.-

I.- DEFINITION :

ARTICLE 14.- Les charges d'entretien des espaces libres comprennent tous les frais de gestion, d'administration et d'entretien de la voirie, des espaces libres des terrains de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux communs à plusieurs bâtiments et de tous ouvrages d'équipement et d'intérêt commun situés à l'extérieur du bâtiment.

L'association syndicale de la Z.A.C. de l'ORMEAU dont tous les copro priétaires de l'immeuble font partie assumera ces charges et en demandera le remboursement au syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

II.- REPARTITION :

ARTICLE 15.- Les charges d'entretien des espaces libres seront répar ties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété du lot n° 18 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU con tenues dans les lots, ainsi qu'il est indiqué à la dernière colonne du ta bleau résumé de division de l'immeuble établi ci-dessus sous l'article 7.

Etant ici rappelé que les copropriétaires de la Résidence LES CIMES ne participeront que pour 79.292/700.388èmes à ces charges , le surplus devant être acquitté par les copropriétaires des lots n°s 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 de la Zone Z.A.I.E. et Z.A.I.F. de la Z.A.C. de l'ORMEAU.

CHAPITRE III.- CHARGES D'EAU FROIDE.-

I.- DEFINITION :

ARTICLE 16.- Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuel les du compteur particulier de l'immeuble.

II.- MISE EN APPLICATION.-

ARTICLE 17.- Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

III.- CONTRIBUTIONS :

ARTICLE 18.- Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa du présent article, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

ARTICLE 19.- La différence susceptible d'exister entre le total de consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la VILLE DE TARBES n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

CHAPITRE V.- REPRISE DES VESTIGES.-

ARTICLE 20.- En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE III.- MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.-

CHAPITRE I.- OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS.-

ARTICLE 21.- Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quant bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II.- MUTATION DE PROPRIETE.-

ARTICLE 22.- Les dispositions du présent chapitre d'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :

ARTICLE 23.- DOCUMENTS PUBLIES.-

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'act' e. Le tout à peine d'engager le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 24.- DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES.-

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatis qui n'auron pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 25.- Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Les mutations de propriété et les charges :

I.- Obligations aux charges :

ARTICLE 26.- En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

II.- Information des parties :

ARTICLE 27.- En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

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

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

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

III.- Mutations à titre onéreux :

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds :

ARTICLE 28.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Notification des mutations - Election de domicile :

ARTICLE 29.- NOTIFICATION DES MUTATIONS.-

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 sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 58 du présent règlement.

ARTICLE 30.- ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu chez le Syndic de l'immeuble.

Modification des lots :

ARTICLE 31.- Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 65 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publié au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ Au syndic de la copropriété alors en fonction ;

2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III.- LOCATIONS.-

ARTICLE 32.- Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire, tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

ARTICLE 33.- Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou souslocataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 34.- Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV.- CONSTITUTION DE DROITS REELS.-

ARTICLE 35.- COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV.- ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES.-

CHAPITRE I.- SYNDICAT.-

ARTICLE 36.- La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du Titre V.

ARTICLE 37.- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 38.- Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 39.- Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si ell venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 40.- Son siège est à TARBES, Z.A.C. DE L'ORMEAU, Résidence LES CIMES.

CHAPITRE II.- ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES.-

Epoque des Réunions :

ARTICLE 41.- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris nais sance.

ARTICLE 42.- Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le sy dic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

ARTICLE 43.- Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 44.- L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Convocations :

I.- Personnes habilités à convoquer l'assemblée :

ARTICLE 45.- Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 46.- Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

II.- Contenu des convocations - Documents annexes :

ARTICLE 47.- La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

ARTICLE 48.- Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°/ Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 107a, 31 (alinéa 2), 107b, 103 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

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 ou l'un des contrats visés aux articles 111, 108, 110, 78 et 88 du présent règlement.

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 90 (alinéa 2) 67 et 66c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

III.- Ordre du jour complémentaire :

ARTICLE 49.- 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.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

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

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les document annexes ci-dessus prévus.

IV.- DELAI de convocation - Forme :

"ARTICLE 50.- Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 102 du présent règlement.

V.- Personnes à convoquer :

ARTICLE 51.- Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 58.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

VI.- Fixation des lieu, date et heure de la réunion :

ARTICLE 52.- La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

VII.- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation :

ARTICLE 53.- Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 48 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 66 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Tenue des assemblées générales :

ARTICLE 54.- Laassemblée générale se réunit à TARBES au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 55.- L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 46 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 56.- Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

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

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

ARTICLE 57.- Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 62 à 64 du présent règlement.

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

ARTICLE 58.- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

ARTICLE 59.- Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 48 et 49 du présent règlement ent été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 60.- Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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 mentionneles réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Voix - Majorité :

ARTICLE 61.- Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 62.- Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 63.- Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 64.- Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 65.- Les décisions autres que celles visées au Titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 66.- Par dérogation aux dispositions de l'article précédent l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics.

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou règlementaires.

c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 67.- Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à tout autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 68.- Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat de vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III.- CONSEIL SYNDICAL.-

ARTICLE 69.- Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

ARTICLE 70.- La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 104 du présent règlement.

ARTICLE 71.- En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE IV.- SYNDIC.-

Nomination - Révocation - Rémunération :

ARTICLE 72.- Les fonctions de syndic peuvent être assumées par tout personne physique ou morale.

ARTICLE 73.- Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 66 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

ARTICLE 74.- L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président dutribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

ARTICLE 75.- L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 76.- Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moin à l'avance.

ARTICLE 77.- En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause q ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actio du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 78.- Les conditions de la rémunération du syndic sont, so réserve le cas échéant de la règlementation y afférente, fixées par l' semblée générale à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement.

ARTICLE 79.- Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue àl'article 41 ci-dessus, la Société L'AUXILIAIRE DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE (S.A.C.I.), dont le s bureaux so à PAU, 3 place de la Libération, exercera, à titre provisoire, les fon tions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif f xé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

Attributions :

ARTICLE 80.- REGLES GENERALES.-

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropri té et des délibérations de l'assemblée générale.

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa ga de et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder de sa pro initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du dit immeuble.

- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 81.- TRAVAUX URGENTS.-

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 91 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approv sionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée généra mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une pr vision qui ne peut exéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 82.- PERSONNEL.-

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vi gueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la ca tégorie des emplois.

ARTICLE 83.- LISTE DES COPROPRIETAIRES.-

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 29 du présent règlement il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du Conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fait connaître immédiatement au présiden du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 84.- ARCHIVES.-

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expéditio ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mar 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, regis tres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en par ticulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées géné rales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

ARTICLE 85.- COMPTABILITE.-

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée géné rale.

ARTICLE 86.- AVANCES - PROVISIONS.-

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions pr vues à l'article 91 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 87.- DEPOT DES FONDS.-

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est p soumis aux dispositions du décret n° 65.226 du 25 mars 1965, toutes somm ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montan maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 88.- CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GE RALE.-

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entrepri dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés ou da lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou d directeur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 89.- ACTIONS EN JUSTICE.-

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie

d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 (décret du 30 mars 1808 et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu': a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qu: concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Exercice par le syndic de ses attributions :

ARTICLE 90.- Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécutio de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 6 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fi déterminée dans les limites précisées à l'article 67 du présent règleme

CHAPITRE V.- PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT.-

ARTICLE 91.- AVANCE - PROVISIONS.-

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°/ Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présent par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve d décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le qart, du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3°/ En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisio nel pour l'exercice considéré.

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de cisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisati des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement d fonds ainsi recueillis.

ARTICLE 92.- INTERETS DE RETARD.-

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 93.- RECOUVREMENT DES FONDS.-

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de proc dure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute natu du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de pr vision ou de paiement définitif.

ARTICLE 94.- SURETES.-

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définiti garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65.557 d 10 juillet 1965.

ARTICLE 95.- INDIVISIBILITE - SOLIDARITE.-

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égar du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécutio de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivi ment à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'e tier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES.-

ARTICLE 96.- Le syndicat sera assuré contre :

1°/ L'incendie, la foudre, les exploisons, les dégâts causés par l' lectricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (aves re nonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ce locaux).

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'e semble immobilier (défaut de réparations, vices de constructions ou de r parations, etc...).

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommag causés aux tiers.

ARTICLE 97.- Les questions relatives aux assurances seront débattue et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des pri mes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du cho de la ou des compagnies.

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

ARTICLE 98.- Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom perso nel, une assurance complémentaire, Ils en paieraient seuls les primes ma auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 99.- Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le CR DIT FONCIER ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copro priétaires.

ARTICLE 100.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présente d'un d

copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le synd d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 101.- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparation ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstit le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétai qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et da les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII.- DISPOSITIONS COMMUNES.-

ARTICLE 102.- Les notifications et mises en demeure prévues par l présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre sui vant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avi de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriéta res de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 89 présent règlement de copropriété.

TITRE V.- DECISIONS EXTRAORDINAIRES.-

CHAPITRE I.- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

ARTICLE 103.- L'assemblée générale peut modifier le présent règle ment de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usa et l'administration des parties communes.

ARTICLE 104.- Les décisions prises dans le cadre de l'article pré dent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 105.- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité qu soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elle résultent du règlement de copropriété.

ARTICLE 106.- De même, la répartition des charges ne peut être mo fiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 107.- Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectives et les éléments d'équi ment commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et é ments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relative la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties commu elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties pri tives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superfi et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositi sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée pa la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue néc saire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même ma rité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot

la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'app tion de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des c priétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les ba de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout cop priétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situa de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartitic rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties vatives rend nécessaire la modification de la répartition des char entraînées par les services et les éléments d'équipement collectif cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale nie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les c priétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une n velle assemblée générale statuant à la majorité des voix des coprc taires présents ou représentés.

CHAPITRE II.- ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.-

Actes d'acquisition :

ARTICLE 108.- Le syndicat peut acquérir des parties communes constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties c nes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour au leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en as blée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 109.- Les décisions concernant les acquisitions immob res sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant moins les trois quarts des voix.

Actes de disposition :

ARTICLE 110.- Le syndicat peut aliéner des parties communes c constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties co nes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est du propriétaire.

ARTICLE 111.- Lorsque les actes de disposition sur les partie munes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résulta d'obligations légales ou règlementaires, telles que celles relativ l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la ces de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions quelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée gér réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous le propriétaires, et, à défaut de décisions dans ees conditions, par nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des cc priétaires présents ou représentés.

ARTICLE 112.- Les décisions concernant les actes de dispositi autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la major des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des

ARTICLE 113.- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimit voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties munes dont la conservation est nécessaire, au respect de la destir de l'immeuble.

CHAPITRE III.- AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION.-

ARTICLE 114.- Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE IV.- RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 115.- En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux artucles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES.-

ARTICLE 116.- PUBLICITE FONCIERE.-

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques de TARBES conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE 117.- ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile à PAU, 3 place de la Libération, au siège de la S.A.C.I.

DONT ACTE en soixante trois pages.

Fait et passé à BERNAC-DEBAT (Hautes-Pyrénées),
Au bureau annexe de la S.C.P. A. et J.L. NAVARRET,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN,
Le dix huit décembre
Lecture faite, le comparant es-qualités a signé le présent acte avec le notaire associé soussigné, après avoir expressément approuvé :

- Renvois : néant.
- Lignes entières rayées comme nulles : néant.
- Mots rayés nuls : néant.
- Chiffres rayés comme nuls : néant.
- Barres tirées dans les blancs : néant.

Signé : SUHAS - NAVARRET, ce dernier notaire.