

T A R B E S  
PROCES VERBAL DE SEANCE

**COPIE**

L'an mil neuf cent soixante seize, le mercredi 15 décembre à 17 heures, sur convocations individuelles adressées par lettres recommandées avec avis de réception, ou remises contre émargement, par Jacques Guillaumon, Syndic, les Copropriétaires du "Palais de Gestas" à Tarbes, se sont réunis en Assemblée Générale extraordinaire, dans la salle de réunions du rez-de-chaussée de la Chambre de Commerce et d'Industrie, 3 cours Gambetta à TARBES.

Monsieur AZEMA est nommé Président de séance, GUILLAUMON assume le secrétariat.

La vérification de la feuille de présence indique que tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

Conformément à l'article 22 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les 609,5 millièmes détenus par Madame DUFFAU-REGNIER ont été réduits à la somme des millièmes des autres copropriétaires: 390,5, soit un total général de 781 millièmes.

Le Président ouvre la séance à 17 heures 15.

Le Syndic présente Monsieur G. LACOSTE, agent général des "Assurances Générales de France" et assureur de l'immeuble, qui a bien voulu répondre à son invitation. Afin de ne pas prolonger son dérangement, GUILLAUMON propose à l'Assemblée, qui accepte, de commencer la séance par la question supplémentaire à l'Ordre du Jour, ayant trait aux dégâts causés à l'immeuble par la tempête du 02 courant. Monsieur AZEMA passe la parole à Monsieur LACOSTE. Ce dernier expose à l'Assemblée les grandes lignes de la Police, en ce qui concerne le risque "tempête". Il précise que le montant de la garantie est égal à 600 fois l'indice actuel (136,90) soit : 82.140,00 F., avec une franchise de 20 % comportant un minimum de 684,50 francs et un maximum de 5.476,00 Francs. Il répond aux questions des copropriétaires, et va insister auprès de l'Expert de la compagnie afin qu'il dresse rapidement le relevé des dégâts. Le syndic remettra à cet expert les devis qu'il a demandés à l'entreprise GALLEGO, de Séméac, et qu'il n'a pas encore reçu. Monsieur Des BOUILLONS précise également que la toiture a été refaite en 1970, qu'elle bénéficie d'une garantie décennale et qu'un constat des travaux a été établi par Monsieur FRANZI, Expert. Monsieur le Président remercie Monsieur LACOSTE et passe à l'Ordre du jour initial.

Après étude détaillée de chaque point ayant trait au Règlement de Copropriété, Monsieur AZEMA met aux voix la résolution suivante :

"L'assemblée, avec l'accord exprès de Monsieur HUMEAU, propriétaire du lot 10, décide - la rectification du nombre des millièmes généraux des lots : 9, 10, 24 et 43, tels qu'ils figurent sur le tableau joint à chaque convocation.



PUBLIÉ et ENREGISTRÉ à la Conservation des Hypothèques  
de TARBES - 1er Bureau - le 8 JUIN 1978

T.	75,00
T.D.	
F. ou TL	30,00
Sal.	
Total	105,00

Vol. 1390 n° 15  
Dépôt 24/692  
Reçu Cent cinquante francs

TARBES A.J.

LE CONSERVATEUR

L'An 1978, Les Akmans et h avrup  
Me Louis PUJOL CAPDEVIELLE, Notaire à TARBES,  
(Hautes-Pyrénées), soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête  
des personnes ci-après identifiées.

-IDENTIFICATION DES PARTIES-

Les personnes requérantes, parties au présent acte  
sont :

1ent : Monsieur Pierre Paul BARB, comptable agréé,  
demeurant à TARBES, 19, Rue Maréchal Foch.

Né à RADWOCE (Pologne) le vingt neuf juin  
mil neuf cent quatre.

2ent : Monsieur DES BOUILLONS,  
demeurant à TARBES, 20, Avenue de  
Régiment de Bigorre.

Né à

3ent : Monsieur Auguste Marcel Méliite HUMAULT,  
retraité, demeurant à TARBES, 20, Avenue du Régiment de  
Bigorre.

Né à SAINT NICOLAS-DE-SOMMAIRE (Orne) le  
vingt cinq septembre mil huit cent quatre vingt  
quatorze.

Tous trois membres du Conseil Syndical de la  
co-propriété du Palais de Gestas, 42bis, rue Maréchal Foch  
à TARBES.

4ent : Monsieur Jacques GUILLAUMON, Syndic de la  
co-propriété, demeurant à TARBES.

-PRESENCE-

- Messieurs BARB, ~~DES BOUILLONS~~, HUMAULT sont  
présents.

- Monsieur GUILLAUMON est également présent.

Agissant tous en vertu de la délégation de pouvoirs  
à eux consentie aux termes d'une délibération de l'Assem-  
blée Générale Extraordinaire des co-propriétaires du "Palai  
de Gestas" à TARBES, tenue le quinze décembre mil neuf cent  
soixante seize, et dont une copie certifiée conforme du  
procès verbal est demeurée ci-annexée après mention.

Lesquels, ès-qualités, ont par ces présentes déposé  
au notaire soussigné, et l'ont requis de mettre au rang  
de ses minutes, à la date de ce jour, en vue de l'accomplis-  
sment des formalités de publicité foncière, :

Un extrait certifié conforme du procès verbal de la délibération de l'Assemblée Générale ordinaire des co-propriétaires du "Palais de Gestas" tenue le vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, aux termes de laquelle tous les co-propriétaires ont décidé :

- d'annuler purement et simplement le texte du chapitre troisième du règlement de co-propriété de l'immeuble sis à TARBES, 12bis, rue Maréchal Foch, cadastré section AW sous les numéros suivants :
- 294 pour une superficie de soixante seize centiares.
- 295 pour une superficie de cinq ares trente neuf centiares.
- 296 pour une superficie de six centiares.

Ledit règlement résultant d'un acte dressé par Me PUJOL CAPDEVIELLE, notaire soussigné le douze mai mil neuf cent cinquante huit publié au bureau des hypothèques de TARBES le vingt et un mai de même année volume 2777 numéro 34, modifié aux termes d'un autre acte reçu par ledit notaire le vingt neuf mai mil neuf cent cinquante huit, publié audit bureau le treize juin de la même année, volume 2785 numéro 41.

- et de la remplacer par un nouveau texte qui était joint à la convocation adressée à chacun des co-propriétaires.

Etant précisé que les dispositions de ce texte devaient être appliquées à compter du premier juillet mil neuf cent soixante dix sept.

L'extrait conforme de la délibération auquel est joint le texte modifiant le règlement de co-propriété sus énoncé est demeuré ci-annexé après mention.

Les requérants font ce dépôt pour que les pièces déposées acquièrent au moyen des présentes tous les effets d'un acte authentique, et pour qu'il en soit délivré toutes expéditions nécessaires.

-FRAIS-

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, seront supportés par les co-propriétaires du "Palais de Gestas".

DONT ACTE, sur deux pages,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur Etienne BORDES, demeurant à TARBES, 17, Cours Gambetta, Clerc du notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes dudit notaire le neuf janvier mil neuf cent soixante quatorze, qui a également signé.

L'An mil neuf cent soixante dix huit,

Le quatorze mars 1918. Barb et Guillaumon, le futur avil, fond. Humeault

En l'étude du notaire soussigné,

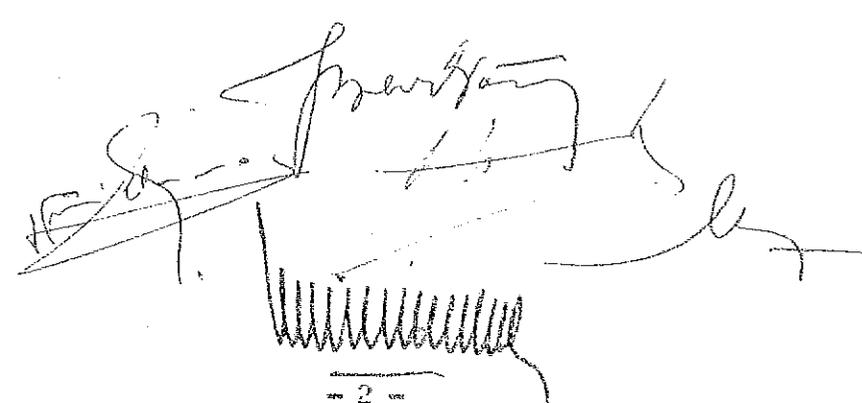
Et le notaire a signé le quatorze avril.

vingt le frais et de  
nos registres n° 1.

1/17

P.B.

1918



L'Assemblée Générale Extraordinaire des co-proprétaires du Pala de GESTAS, décide d'annuler purement et simplement le texte du chapitre troisième du règlement de co-propriété de l'immeuble, résultant d'un acte dressé par Me PUJOL CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, le douze mai mil neuf cent cinquante huit, modifié aux termes d'un autre acte reçu par ledit notaire le vingt neuf mai mil neuf cent cinquante huit et le remplacer par le texte suivant :

CHAPITRE TROISIEME  
- Règlement de copropriété -

Le règlement de co-propriété dressé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, a pour but :

- de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et des parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque co-proprétaire.
- de fixer les droits et obligations des co-proprétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront propriété privative que sur celles qui seront communes.
- d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement.

- de préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comme seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 1 et 93 ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires, d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

- SECTION I -  
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1.- Définition des parties communes -

Article un.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérés comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et des jardins,
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Pièce Annexe à la Minute  
d'un Acte dressé par  
M<sup>e</sup> PUJOL CAPDEVIELLE  
Notaire à TARBES, soussigné  
le 11 avril 1978

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;  
Les couvertures des bâtiments 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 W.C. et ceux de ventilation des salles de bains,

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion  
des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol),

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et  
paliers,

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la  
chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des bran-  
chements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

La loge du concierge et les autres locaux communs ;

Les chaudières et les appareils de chauffage central

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et  
usées ;

Les conduites du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les  
drains et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et  
descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude  
et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se  
trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affec-  
tés à l'usage exclusif de ceux ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installa-  
tions d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis  
ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes pa-  
lières qui sont parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont également réputés accessoires aux parties communes les droits  
immobiliers ci-après ;

Le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent  
règlement, et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins  
qui sont choses communes ;

Le droit d'affouiller ces cours et jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

## II.- Définition des parties privatives -

Article deux.- Les parties privatives sont celles qui sont réservées  
à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux com-  
pris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets ( à l'exclusion des ouvrages de gros  
oeuvre, qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, cela dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.

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

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentes et décors.

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

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne feront pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les parties privatives comprennent également la terrasse du dernier étage des bâtiments dont l'usage est réservé à titre privatif aux copropriétaires des lots situés à cet étage.

#### - SECTION II -

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

##### Destination de l'immeuble -

Article trois. - L'immeuble est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre ci-après, à l'usage mixte d'habitation professionnel et commercial.

##### Usage des parties privatives -

Article quatre - Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

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

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les copropriétaires auxquels est accordée la jouissance privative des terrasses demeureront responsables de tous dommages, tels que fuites et fissures, provenant de leur fait, de celui des personnes occupant les lieux et des aménagements ou plantations quelconques, effectués par leurs soins. Ils devront, en conséquence, supporter la totalité des frais de remise en état qui seraient rendus nécessaires. Seuls incomberont à la collectivité les gros travaux de réparation consécutifs à la vétusté normale de ces terrasses.

#### Article cinq - Occupation -

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez de chaussée qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce ou l'industrie exploitée dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, administrateurs de biens, et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux et administratifs.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compromettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder les plafonds.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

#### Bruits -

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Chauffage -

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

Utilisation des fenêtres et balcons -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Tapis -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.

Antennes -

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision pourront être installées sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque copropriétaire.

Tant que les antennes collectives ci-dessus n'auront pas été installées l'installation d'antennes extérieures est tolérée. Mais dès que les premières auront été placées, chaque occupant sera tenu de se raccorder à ces antennes dans les trois mois de leur installation et de supprimer son antenne individuelle extérieure.

Enseignes -

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite. Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés au rez de chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Plaques -

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Usage des ascenseurs -

Cet usage est interdit aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.

Réparations -

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 réparations.

Canalisations d'eau et robinetterie -

Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. 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.

Ramonaqe -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

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 ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Responsabilité -

Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

Article six.- Locations -

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 3 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées

Article sept.- Aliénation et division de lots -

Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 17 ci-après.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article huit.- Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants des bâtiments ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages bicyclettes, de moto-cyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes 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 et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

Article neuf.- Le service de l'immeuble est assuré par un concierge qui est choisi par le syndic dont il exécute les ordres.

Le concierge est logé gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Il doit entretenir les parties communes en bon état de propreté, balayer et nettoyer les halls d'entrée, vestibules, escaliers, tapis, ascenseurs, paliers, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et, généralement, toutes les parties communes, le tout au moins une fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic.

Les poubelles doivent être sorties dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police.

Le concierge maintient en parfait état de propreté et d'entretien les glaces de l'entrée et des vestibules, les vitrages des escaliers, les cuivres de toutes les parties communes ainsi que les rampes d'escalier.

Il doit entretenir la loge en parfait état de propreté.

E. M. JG

Il veille à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes.

Il a la surveillance et l'entretien du service du chauffage des bâtiments.

Il a la garde des clés donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage des bâtiments, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il ferme les colonnes montantes quand besoin est. Il doit vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais après en avoir averti les copropriétaires.

Il doit satisfaire, au lieu et place des copropriétaires ou personnes habitant l'immeuble, mais uniquement pour les parties communes, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues.

Il doit aviser, immédiatement le syndic de tout accident susceptible de nuire aux bâtiments et de toute dégradation dont il aurait connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises sans tarder.

#### MUTATIONS DE PROPRIETE - MODIFICATION DES LOTS - HYPOTHEQUES

##### a) Mutations de propriété -

Article dix.- Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

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

Article douze.- 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 à tout moment, notamment 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.

Article treize.- 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 demande d'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 extrajudiciaire, 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.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, 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.

Article quatorze.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Article quinze.- 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, conteste 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 36 du présent règlement.

Article seize.- Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

b) Modification des lots -

Article dix sept - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total 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 50 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, 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 publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

#### c) Hypothèques -

Article dix huit. - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 82 et 83 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 82, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 94 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE-ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### 1<sup>re</sup> CHARGES GENERALES

##### a) Définition -

Article dix neuf - Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

1<sup>o</sup> - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

2<sup>o</sup> - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3<sup>o</sup> - Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4°- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat sauf ce qui sera dit ci-après.

5°- Les frais de nettoyage et d'entretien des entrées et cour entre bâtiments.

6°- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

b) Répartition -

Article vingt.- Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires dans les proportions suivantes :

Bâtiment	Etage	Lot	Millièmes
A	R.C.	1	280/10.000 èmes
A	R.C.	2	290/10.000 èmes
A	R.C.	3	250/10.000 èmes
A	R.C.	4	250/10.000 èmes
A	1er.	5	230/10.000 èmes
A	1er.	6	210/10.000 èmes
A	1er.	7	450/10.000 èmes
A	1er.	8	140/10.000 èmes
A	1er.	9	150/10.000 èmes
A	2ème	10	420/10.000 èmes
A	2ème	11	330/10.000 èmes
A	2ème	12	410/10.000 èmes
A	3ème	13	420/10.000 èmes
A	3ème	14	330/10.000 èmes
A	3ème	15	410/10.000 èmes
A	4ème	16	430/10.000 èmes
A	4ème	17	360/10.000 èmes
A	4ème	18	410/10.000 èmes
A	5ème	19	380/10.000 èmes
A	5ème	20	290/10.000 èmes
A	5ème	21	350/10.000 èmes
A	6ème	22	390/10.000 èmes
A	6ème	23	400/10.000 èmes
A	cave	30	16/10.000 èmes
A	"	31	20/10.000 èmes
A	"	32	15/10.000 èmes
A	"	33	15/10.000 èmes
A	"	34	44/10.000 èmes
A	"	35	15/10.000 èmes
A	"	36	14/10.000 èmes
A	"	37	15/10.000 èmes
A	"	38	13/10.000 èmes
A	"	39	15/10.000 èmes
A	"	40	17/10.000 èmes
A	"	41	15/10.000 èmes
A	"	42	13/10.000 èmes
A reporter .....			7777/10.000 èmes

-11- P. B. JG

Bâtiment	Etage	Lot	Millièmes
		Report .....	7777/10.000 èmes
A	cave	43	18/10.000 èmes
A	"	44	17/10.000 èmes
A	"	45	18/10.000 èmes
A	"	46	22/10.000 èmes
A	"	47	14/10.000 èmes
A	"	48	90/10.000 èmes
A	"	49	90/10.000 èmes
A	"	50	80/10.000 èmes
A	"	51	90/10.000 èmes
A	"	52	3/10.000 èmes
A	"	53	3/10.000 èmes
A	"	54	4/10.000 èmes
A	"	55	4/10.000 èmes
A	"	56	5/10.000 èmes
A	"	57	3/10.000 èmes
A	"	58	5/10.000 èmes
<u>Total des millièmes afférents au Bâtiment A .....</u>			<u>8243/10.000 èmes</u>
B	R.C.	24	300/10.000 èmes
B	1er	25	330/10.000 èmes
B	2ème	26	330/10.000 èmes
<u>Total des millièmes afférents au Bâtiment B .....</u>			<u>960/10.000 èmes</u>
C	R.C.	27	260/10.000 èmes
C	1er	28	260/10.000 èmes
C	2ème	29	260/10.000 èmes
<u>Total des millièmes afférents au Bâtiment C .....</u>			<u>780/10.000 èmes</u>
Cour - R.C.	W.C.	59	3/10.000 èmes
"	"	60	3/10.000 èmes
"	"	61	3/10.000 èmes
"	"	62	3/10.000 èmes
compartiment cimenté	"	63	1/10.000 èmes
"	"	64	2/10.000 èmes
"	"	65	1/10.000 èmes
"	"	66	1/10.000 èmes
<u>Total des millièmes afférents à la cour .....</u>			<u>17/10.000 èmes</u>

Néanmoins les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

2°- CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS -

Article vingt bis - Les charges spéciales à chacun des bâtiments, sont :

1.- 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 des gros murs, à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs ;

2.- Les réparations de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres des persiennes des garde corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée.

3.- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

4.- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leur appuis et balustrades et de leur revêtements au sol, qui sont parties privatives.

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

Article vingt ter.- Répartition -

Les charges énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les co-propriétaires de chaque bâtiment comme suit :

- En ce qui concerne le bâtiment A -

Chaque copropriétaire supportera lesdites charges à concurrence des millièmes des charges générales affectées à son local.

Ces charges devront être réparties en huit mille deux cent quarant trois millièmes.

- En ce qui concerne le bâtiment B -

Lot Vingt quatre - trois cent/neuf cent soixante millièmes

Lot Vingt cinq - trois cent trente/neuf cent soixante millièmes

Lot vingt six - trois cent trente/neuf cent soixante millièmes.

- En ce qui concerne le bâtiment C -

Lot vingt sept - deux cent soixante/sept cent quatre vingt millièm

Lot vingt huit - deux cent soixante/sept cent quatre vingt millièm

Lot vingt neuf - deux cent soixante/sept cent quatre vingt millièm

JG

P. B.

3° - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS d'EQUIPEMENT COMMUN -

a) Escaliers - Tapis et ascenseurs -

Article vingt et un - Les charges relatives aux escaliers, tapis et ascenseurs comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers ;

L'entretien, les réparations, et, le cas échéant, le remplacement des ascenseur, de leurs agrès et accessoires, et des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires) ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers  
Le coût de location des compteurs,

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs,

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

Article vingt deux - Les charges énumérées ci-dessus et afférentes au bâtiment A seront réparties dans les proportions suivantes entre les copropriétaires des lots désignés ci-après :

- CHARGES DU BATIMENT A -

Premier étage -

Lot numéro CINQ - trente, millièmes, ci .....	30/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro SIX - trente, millièmes, ci .....	30/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro SEPT - quarante, millièmes, ci .....	40/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro HUIT - vingt cinq, millièmes, ci .....	25/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro NEUF - vingt cinq, millièmes, ci .....	25/1.000 <sup>em</sup>

Deuxième étage -

Lot numéro DIX - trente cinq, millièmes, ci .....	35/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro ONZE - vingt cinq, millièmes, ci .....	25/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro DOUZE - trente cinq, millièmes, ci .....	35/1.000 <sup>em</sup>

Troisième étage -

Lot numéro treize - cinquante, millièmes, ci .....	50/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro quatorze - quarante, millièmes, ci .....	40/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro QUINZE - cinquante, millièmes, ci .....	50/1.000 <sup>em</sup>

Quatrième étage -

Lot numéro SEIZE - soixante cinq, millièmes, ci .....	65/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro DIX SEPT - cinquante cinq, millièmes, ci .....	55/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro DIX HUIT - soixante cinq, millièmes, ci ...	65/1.000 <sup>em</sup>

Cinquième étage -

Lot numéro DIX NEUF - quatre vingt, millièmes, ci .....	80/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro VINGT - soixante dix, millièmes, ci .....	70/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro VINGT ET UN - quatre vingt, millièmes, ci..	80/1.000 <sup>em</sup>

Sixième étage -

Lot numéro VINGT DEUX - quatre vingt quinze millièmes.	95/1.000 <sup>em</sup>
Lot numéro VINGT TROIS - cent cinq, millièmes, ci .....	105/1.000 <sup>em</sup>

Total égal à l'entier : Mille, millièmes, ci .....

---

b) Chauffage -

Article vingt trois - Les frais de chauffage comprennent les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et, le cas échéant, de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, et toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage, y compris les salaires du chauffagiste et les charges sociales y afférentes.

TARIF

Article vingt quatre - Les charges de chauffage central seront réparties dans les proportions suivantes entre les copropriétaires des lots désignés ci-après :

Bâtiment	Etage	Lot	Millièmes
A	R.C.	1	28/1.000 èmes
A	R.C.	2	29/1.000 èmes
A	R.C.	3	25/1.000 èmes
A	R.C.	4	25/1.000 èmes
A	1er	5	25/1.000 èmes
A	1er	6	23/1.000 èmes
A	1er	7	50/1.000 èmes
A	1er	8	15/1.000 èmes
A	1er	9	17/1.000 èmes
A	2ème	10	46/1.000 èmes
A	2ème	11	35/1.000 èmes
A	2ème	12	45/1.000 èmes
A	3ème	13	46/1.000 èmes
A	3ème	14	35/1.000 èmes
A	3ème	15	45/1.000 èmes
A	4ème	16	47/1.000 èmes
A	4ème	17	39/1.000 èmes
A	4ème	18	46/1.000 èmes
A	5ème	19	40/1.000 èmes
A	5ème	20	30/1.000 èmes
A	5ème	21	37/1.000 èmes
A	6ème	22	39/1.000 èmes
A	6ème	23	40/1.000 èmes
B	R.C.	24	34/1.000 èmes
B	1er	25	36/1.000 èmes
B	2ème	26	36/1.000 èmes
C	R.C.	27	29/1.000 èmes
C	1er	28	29/1.000 èmes
C	2ème	29	29/1.000 èmes
			1000/1.000 èmes

REGNIER = 588/1000

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

c) Eau froide -

Article vingt cinq - Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Ces charges ne seront considérées comme charges spéciales que si des compteurs individuels sont installés dans les locaux privés, auquel cas les frais de pose de ces compteurs seront imputés au compte des charges générales visées à l'article 20 du présent règlement.

16 P. P.

Jusqu'à l'installation des compteurs individuels dans la totalité des lots, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales visées à l'article 20 ci-avant.

Article vingt six. - Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé, dans son appartement, quelque soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur individuel.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles.

### 3°- CHARGES RELATIVES AUX ASSURANCES

Article vingt sept. - Les copropriétaires des bâtiment A et B bénéficieront d'une assurance collective garantissant les parties communes et privatives de ces deux bâtiments.

Les charges seront réparties entre les co-proprétaires de ces deux bâtiments au prorata des charges communes dans l'ensemble immobilier.

Le propriétaire du bâtiment C fera assurer personnellement les parties communes et privatives de ce bâtiment et en acquittera seul les primes et cotisations.

### REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article vingt huit. - Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot, sur la base de un franc cinquante par dix-millièmes des parties communes.

D'autre part les copropriétaires devront verser au syndic :

1°- Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2°- En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

3°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitre III et IV de la loi n° 65-667 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 79 et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

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

Article vingt neuf.- Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé à un pour cent par mois de retard est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du code civil).

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du code de procédure civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

Article trente.- Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat, lequel pourra, par suite, exiger l'entier paiement de l'un quelconque 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 l'un quelconque d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembré.

Article trente et un.- Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

### SECTION III.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE -

#### - Syndicat des Copropriétaires - Assemblées Générales -

##### SYNDICAT

Article trente deux - 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.

Article trente trois.- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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. Il a pour dénomination " Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Palais de Gestas".

Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est au bureau du Syndic.

## ASSEMBLEES GENERALES

### 1) Convocations. -

Article trente quatre - Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier semestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical ou par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle ci est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à ce texte, le président du Tribunal de grande instance statuant en 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 le mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

Article trente cinq. - Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Article trente six. - En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 43 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation intervenue, n'a pas à être recommencée ; elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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 générale, 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 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article trente sept. - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article trente huit ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par l'application de l'article 47 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.

## 2) Contenu des convocations -

Article trente huit. - Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

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 des 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 modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 17 (alinéa 2), 47, 50 et 92 du présent règlement, et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 visé à l'article 64, alinéa 2, ci-après.

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 53, 63, 47-f et 48-a, du présent règlement ;

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 47, a et d, 66, 79, 64 et 90 du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Article trente neuf. - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical 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 documents annexes ci-dessus prévus.

### 3) Tenue des assemblées générales -

Article quarante.- L'assemblée générale se réunit, au lieu fixé par la convocation.

Article quarante et un.- L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Dans le cas prévu à l'article 55 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 quarante deux.- Il est formé un bureau composé de un ou 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 représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiqué à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article quarante trois.- 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. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur 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'eux ou du syndic.

Article quarante quatre.- Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

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 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 opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des 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.

4) Nombre de voix des copropriétaires -

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies à l'article 22 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

5) Majorités -

Article quarante six.- Les décisions autres que celles visées aux articles 51 et 52 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article quarante sept.- L'assemblée générale, réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôler sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.
- b) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- d) 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.
- e) La modification de la répartition des charges visées aux articles 20 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- g) Les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage.

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 seuls copropriétaires présents ou représentés.

Article quarante huit.- L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 47-f ci-dessus,
- b) Les travaux immobiliers définis aux articles 84 et suivants du présent règlement ;
- c) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

#### 6) Décisions requérant l'unanimité -

Article quarante neuf.- L'Assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article cinquante.- Sous réserve du cas prévu à l'article 47-e ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

#### 7) Effets des décisions -

Article cinquante et un.- 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 défaillants et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2, de la loi n° 65-557 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.

### - SECTION IV -

#### SYNDIC

##### a) Nomination - Durée des fonctions - Rémunération -

Article cinquante deux.- Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 47 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article cinquante trois.- L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Article cinquante quatre.- Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

Article cinquante cinq.- En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967.

#### b) Attributions -

Article cinquante six.- Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires. Il est chargé :

D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale :

D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit 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 n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Article cinquante sept.- Lorsque, 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.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article cinquante huit.- Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article cinquante neuf.- Le syndic établit et tient à jour la 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 36 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Article soixante.- Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article soixante et un.- Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions à l'article 26 du présent règlement.

Article soixante deux.- Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes 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. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme de Cinq mille -----franca pour le règlement des dépenses ; ce montant peut être modifié par l'assemblée générale.

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

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

Article soixante quatre.- 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 de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article soixante cinq.- Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article soixante six.- Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 47 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

- SECTION V -

CONSEIL SYNDICAL

Article soixante sept.- En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de un à quatre membres.

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article soixante huit.- Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 47 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article soixante neuf.- L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

Article soixante dix.- Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Article soixante et onze.- Le conseil syndical élit un président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Article soixante douze.- Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui même.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis à vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article soixante treize.- Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 47 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

#### - SECTION VI - ASSURANCES -

Article soixante quatorze - Le syndicat sera assuré contre :

- 1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris des glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;
- 3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défauts d'entretien ou de réparations, vices de construction).

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers. Il est précisé que les copropriétaires et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des copropriétaires.

Article soixante quinze. - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article soixante seize. - Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

Article soixante dix sept. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article soixante dix huit. - Les indemnités de sinistre seront effectuées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

- SECTION VII - TRAVAUX IMMOBILIERS -- Améliorations - Additions - Surélévation -a) Améliorations -

Article soixante dix neuf.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 80 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article quatre vingt.- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article quatre vingt un.- La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 79 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 38 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article quatre vingt deux.- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires

payant par annuités seront égales aux taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article quatre vingt trois. - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 27, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 ainsi conçues :  
" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa ter ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible de réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

#### b) Surélévation - Addition -

Article quatre vingt quatre. - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisé par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Article quatre vingt cinq - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

#### RECONSTRUCTION

Article quatre vingt six - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix de ces propriétaires.

Toutefois, si la destruction effectuait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire dans la cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Article quatre vingt sept. - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces

dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficiera de la garantie indiquée à l'article 29 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article quatre vingt huit. - Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

Article quatre vingt neuf. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 79 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 79.

Article quatre vingt dix. - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote part de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

#### SECTION VIII - DISPOSITIONS DIVERSES -

##### 1) Litiges -

Article quatre vingt onze. - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 5<sup>0</sup> ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 79 du présent règlement.

#### 2) Modification du règlement de copropriété

Article quatre vingt douze. - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article quatre vingt treize. - L'Assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

#### 3) Publicité foncière

Article quatre vingt quatorze - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de TARBES conformément à la loi n° 65-667 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

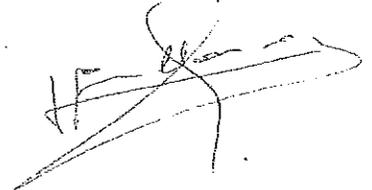
#### 4) Election de domicile

Article quatre vingt quinze. - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de TARBES.

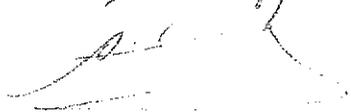
Pour copie conforme



Pour copie conforme



Pour copie conforme



Syndicat des Copropriétaires  
du PALAIS DE GESTAS  
12 bis, rue Maréchal Foch  
65000 TARBES

TARBES A.J.  
PROCES-VERBAL DE SEANCE

TARBES A.J.

L'An mil neuf cent soixante dix sept, le mercredi 29 Juin à 15 heures, sur convocations individuelles adressées par lettre recommandée avec Avis de réception, ou remises contre émargement, par Jacques GUILLAUMON, Syndic, les copropriétaires du " Palais de Gestas " à Tarbes, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle, dans la salle de réunion du rez-de-chaussée de la Chambre de Commerce et d'Industrie, 3 cours Gambetta à TARBES.

Monsieur BARB est nommé Président de séance, Guillaumon assume le secrétariat. Tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

Le Président ouvre la séance à 15 heures 15.

1 - Approbation du modificatif au Règlement de Copropriété.

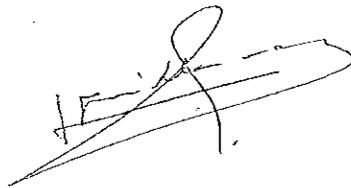
Monsieur BORDES, clerc de l'Etude de Maître PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à Tarbes, explique à l'Assemblée que devant les difficultés administratives et les frais financiers importants qui en aurait résulté, il n'a pu modifier l'état descriptif de division de l'immeuble, qui reste donc entaché d'erreurs matérielles. Le modificatif au Règlement de Copropriété, concernant la répartition des charges et l'administration de la Résidence, et joint à chaque convocation, sera déposé aux minutes de l'Etude précitée aux fins de publication au Bureau des Hypothèques. Il est passé au vote de la résolution suivante :

" Comme suite à la résolution adoptée à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 Décembre 1976 concernant les diverses modifications à apporter au Règlement de Copropriété, l'Assemblée confirme son vote et décide d'annuler purement et simplement le texte du chapitre troisième du Règlement de Copropriété et de le remplacer par le texte établi par l'Etude de Maître PUJOL-CAPDEVIELLE et joint à chaque convocation. Les dispositions de ce texte seront appliquées à compter du premier Juillet 1977 "

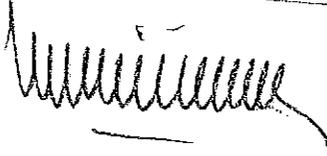
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Extrait, certifié conforme,  
du Registre des délibérations  
des Assemblées Générales.

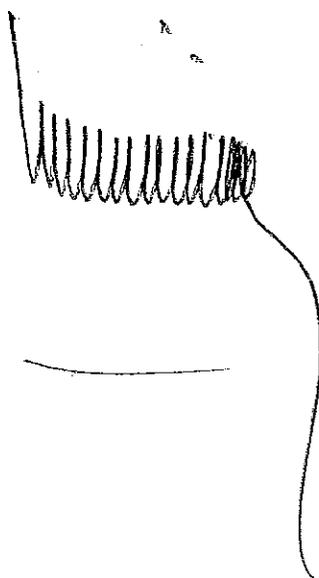
Jacques GUILLAUMON, Syndic.



Pièce Annexée à la Minute  
d'un Acte reçu par  
M<sup>e</sup> PUJOL-CAPDEVIELLE  
Notaire à TARBES, soussigné  
le 4 août 1978



POUR EXPEDITION CONFORME rédigée sur trente six pages,  
réalisée par reprographie, délivrée et certifiée comme étant la repro-  
duction exacte de l'original par le notaire soussigné.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines that form a dense, textured shape. A single, thin vertical line extends downwards from the right side of this main shape. Below the main signature, there is a short, horizontal line.