

→ infos @ albrand . net
→ agnes . vanderhoeven @ gmail . com
→ 05 65 32 7423 .

2/29
4/3

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

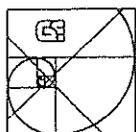
COMMUNE DE GROLEJAC

Mise en copropriété d'un groupement d'habitations

« Combe d'Aillac »

Cadastré Section A n° 335-350-351-361-362-2264-2446-2448-2449-2451-2452

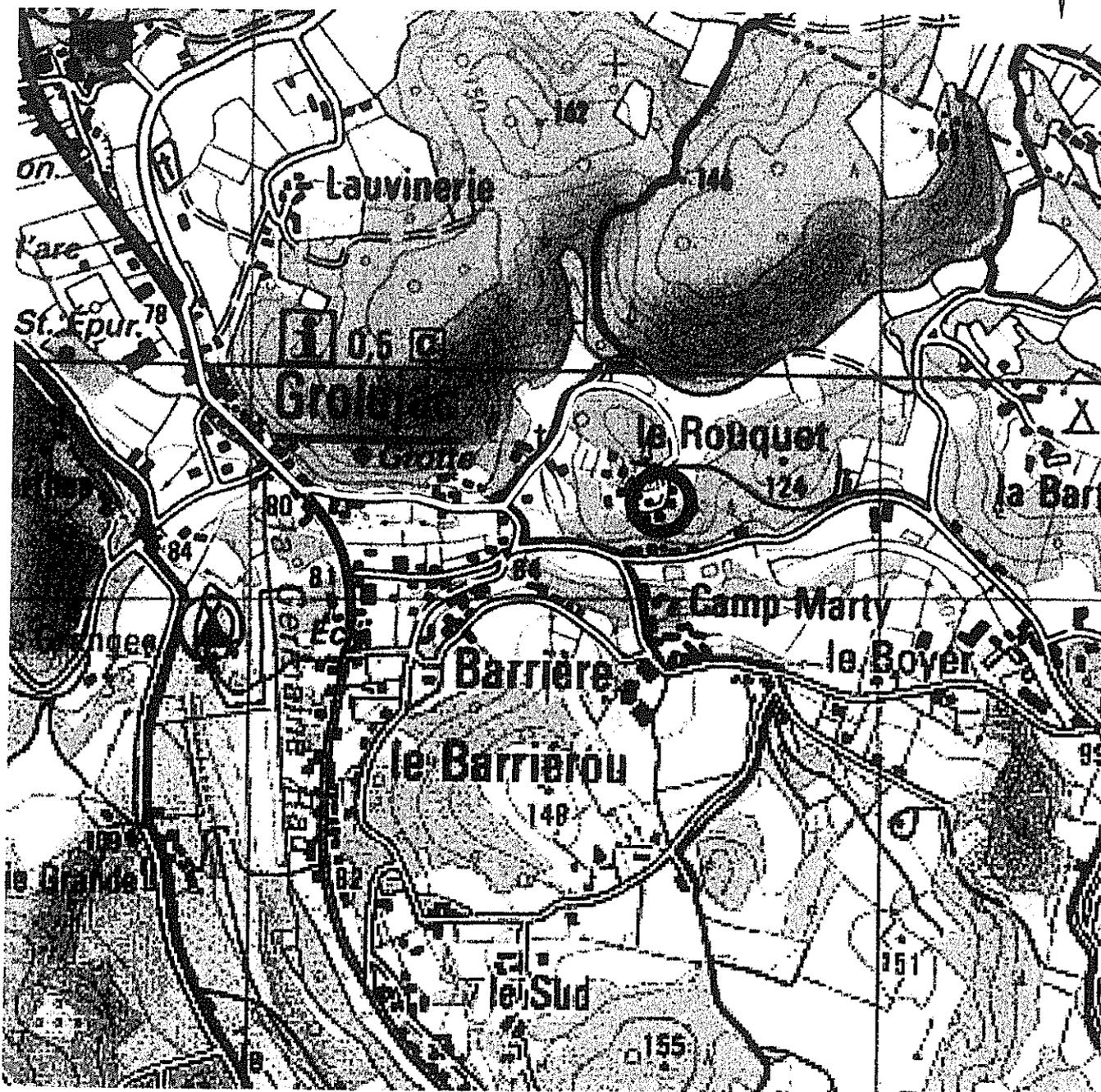
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE PLAN DES LOTS



S.E.L.A.R.L.
ALBRAND-BOUQUÉL

Bruno ALBRAND
Géomètre-Expert D.P.L.G.
12, Avenue du colonel Kauffmann
24200 SARLAT-LA-CANEDA
Tél. : 05.53.59.11.60
Fax. : 05.53.31.23.23
e-mail: cabinet.albrand@wanadoo.fr

Version : 22/04/2006 Réf :06-101



N° Réf. 06-101

Surface : 02ha 16a 31ca

Echelle: 1/10000*

A Sarlat, le 20 avril 2006.

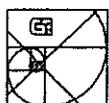
PLAN DE SITUATION

Commune de GROLEJAC

Lieu-dit : "La Combe d'Aillac"

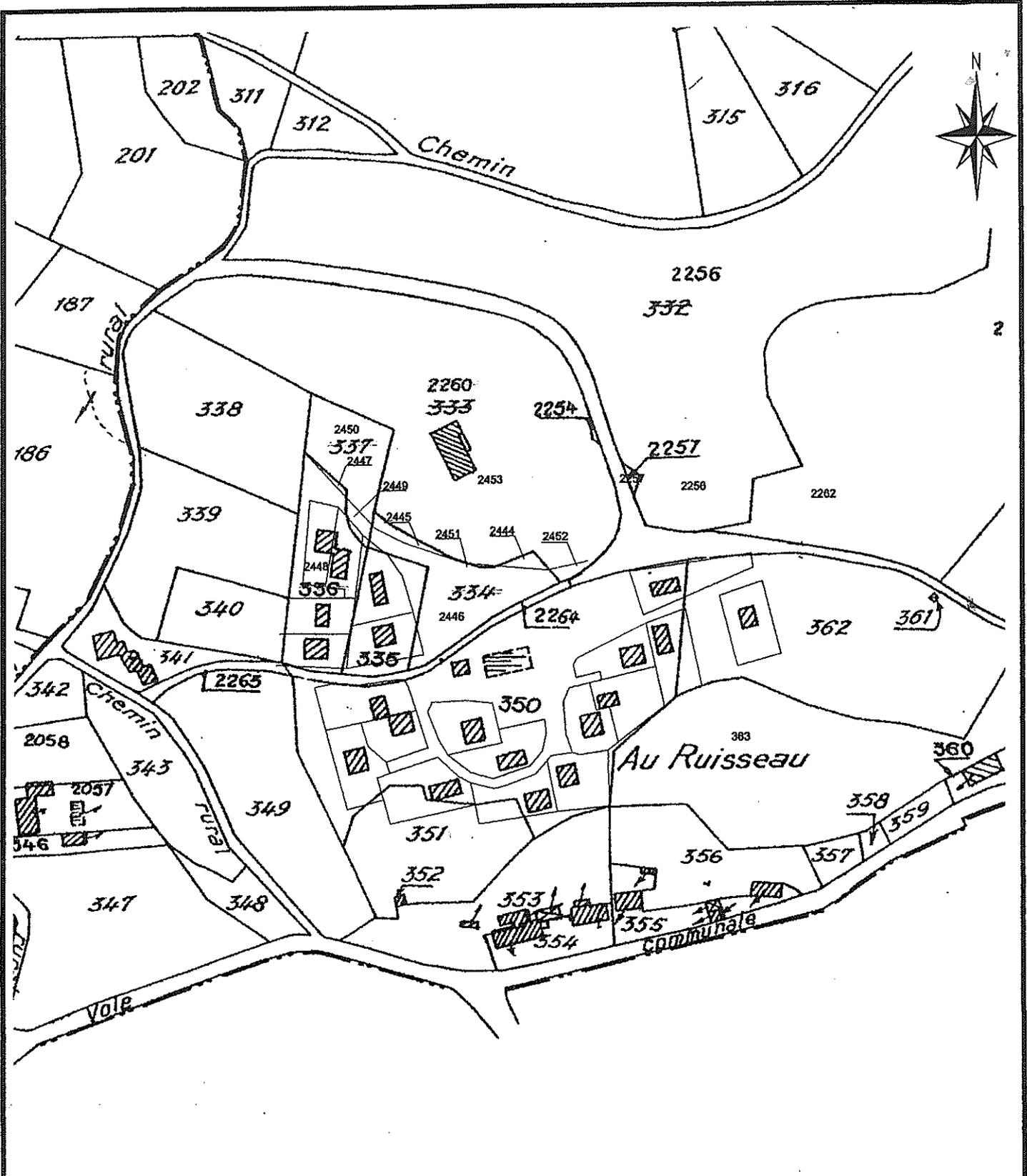
Section : A

N° 335-350-351-361-362-2446-
N° 2448-2449-2451-2452-2264.



Bruno ALBRAND
Géomètre-Expert D.P.L.G.
12, Avenue du Colonel KAUFFMANN
24200 SARLAT-LA-CANEDA
Tél. : 05.53.59.11.60
Fax. : 05.53.31.23.23
e-mail : cabinet.albrand@wanadoo.fr

Propriété de M. GIRAUD Jean-Pierre



N° Réf. 06-101

Surface : 02ha 16a 31ca

Echelle: 1/2000'

A Sarlat, le 20 avril 2006.

PLAN PARCELLAIRE

Commune de GROLEJAC

Lieu-dit : "La Combe d'Aillac"

Section : A

N° 335-350-351-361-362-2446-
N° 2448-2449-2451-2452-2264.

Propriété de M. GIRAUD Jean-Pierre



Bruno ALBRAND
Géomètre-Expert D.P.L.G.
12, Avenue du Colonel KAUFFMANN
24200 SARLAT-LA-CANEDA
Tél. : 05.53.59.11.60
Fax. : 05.53.31.23.23
e-mail : cabinet.albrand@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE II DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE III DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS
- CHAPITRE IV CHARGES COMMUNES
- CHAPITRE V SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES
- CHAPITRE VI ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
- CHAPITRE VII CONSEIL SYNDICAL
- CHAPITRE VIII RISQUES CIVILS - ASSURANCES
- CHAPITRE IX AMELIORATIONS - ADDITIONS SURELEVATION
- CHAPITRE X RECONSTRUCTION
- CHAPITRE XI CONTESTATIONS
- CHAPITRE XII DISPOSITIONS FINALES
- CHAPITRE XIII PLANS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} :

Le présent règlement a été dressé par :

S.E.L.A.R.L. ALBRAND - BOQUEL
Géomètre-Expert Foncier : Bruno ALBRAND
12, avenue du Colonel Kauffmann
24200 SARLAT LA CANEDA

conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par les lois n°66-1006 du 28 décembre 1966, n°85-1470 du 31 décembre 1985, et n°2000-1208 du 13 décembre 2000, et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique, ainsi que des textes subséquents.

Il a pour objet :

A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- 1 - D'établir la désignation et l'état descriptif de division des nouveaux lots,
- 2 - De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

B - REGLEMENT DE COPROPRIETE

- 1 - De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 2 - D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 3 - De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
Résidence « Le Pech de Streuil »
24250 GROLEJAC

CHAPITRE II

ARTICLE 2^{ème} :

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié au Lieudit « Combe d'Aillac » sur la commune de GROLEJAC.

Cet ensemble immobilier s'élève sur un terrain porté au plan cadastral de la commune de GROLEJAC sous les références suivantes :

- Section A n°335, pour 10a 48ca
- Section A n°350, pour 86a 40ca
- Section A n°351, pour 22a 80ca
- Section A n°361, pour 00a 07ca
- Section A n°362, pour 60a 70ca
- Section A n°2264, pour 03a 65ca
- Section A n°2446, pour 13a 14ca,
- Section A n°2448, pour 17a 33ca,
- Section A n°2449, pour 01a 02ca,
- Section A n°2451, pour 00a 18ca,
- Section A n°2452, pour 00a 54ca.

Soit une contenance cadastrale totale de 2ha 16a 31ca

Ce terrain est limité :

Au nord : par un chemin rural est la propriété de M. et Mme FOURNIER,

Au sud : par la voie communale n°4,

A l'Ouest : par la propriété de Melle CHAUD Laetitia,

A l'Est :

Description de la copropriété :

L'ensemble immobilier est composé de vingt maisons d'habitations en dur regroupés en quatre types différents (dont une maison conçue pour les handicapés) bâties sur un ou deux niveaux, chacune d'entre elles bénéficiant d'un jardin à usage privatif, d'une piscine avec plage et local technique, de voies de circulation, d'aires de dégagement communes, d'espaces verts et d'une vingtaine de place de stationnement,

Le tout suivant un plan masse établi suivant un état des lieux dressé par notre cabinet.

Chaque maison individuelle comporte un compteur indépendant pour l'électricité et l'eau. Excepté pour les lots 7 et 8 qui ont chacun leur propre fosse septique, chaque habitation est raccordée à l'assainissement collectif de la copropriété.

Origine de propriété :

Le terrain et l'immeuble ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur GIRAUD Jean-Pierre.

L'origine de propriété est établie dans l'acte de dépôt du présent au rang des minutes de l'Etude de Maître DEYMARIE, Notaire à CALVIAC.

Plans :

Sont demeurés ci-joints 23 plans, comme suit :

- un plan de situation,
- un plan parcellaire,
- un plan masse sur lequel seront matérialisées les places de stationnement et les vingt lots attenants aux vingt maisons individuelles.
- un plan pour chacune des habitations (20 au total).

Surfaces :

Les surfaces annoncées ci-après correspondent pour chaque lot :

- à la surface totale des maisons mesurées au sol, y compris les cloisons privatives, superficie dont la hauteur du plafond est inférieure à 1.80 m, embrasures, escaliers ainsi que la superficie des jardins réservés à la jouissance exclusive de chaque habitation.

La superficie des maisons est donc supérieure ou égale à la surface habitable rendue obligatoire par la loi n°96.1107 du 18 décembre 1996 dite loi Carrez et à son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et ne peut s'y substituer. Lors de la vente de chaque lot, un certificat de mesurage conforme à cette loi sera établi pour chaque lot mentionnant la superficie habitable selon la loi Carrez.

ETAT RECAPITULATIF DE DIVISION

ARTICLE 3^{ème} : DIVISION

Pour déterminer la configuration de chaque lot avec les droits y attachés, un plan de l'ensemble des locaux des bâtiments existants a été dressé par le géomètre Expert Foncier soussigné et annexé aux présentes.

Afin de faciliter la compréhension du présent état descriptif de division, nous allons définir les quatre types de maison représentés dans l'ensemble immobilier. Ces différents types seront repris dans la description de chacun des lots.

Il est à noter que la disposition des pièces peut varier d'un bâtiment à l'autre du même type. La distribution intérieure de chacune des maisons est représentée dans les plans de chaque lot annexé au présent état descriptif.

TYPE DE MAISON	COMPOSITION DES MAISONS
A	<p><u>au rez de chaussée :</u> Entrée, dégagement, placard, WC, salle de bain, séjour/cuisine, escalier qui monte à l'étage.</p> <p><u>A l'étage</u> Trémie d'escalier, dégagement, 2 chambres</p>
B	<p><u>au rez de chaussée :</u> Entrée, dégagement, placard, WC, salle de bain, séjour/cuisine, une chambre, escalier qui monte à l'étage.</p> <p><u>A l'étage</u> Trémie d'escalier, dégagement, 2 chambres</p>
C	<p><u>au rez de chaussée uniquement :</u> Terrasse couverte, dégagement, placard, WC, salle de bain, séjour/cuisine, deux chambres.</p>
D (handicapé)	<p><u>au rez de chaussée uniquement :</u> Terrasse couverte, dégagement, placard, WC, salle de bain, séjour/cuisine, une chambre</p>

La copropriété ci-dessus désignée est divisée en quarante lots numérotés en ordre continu de 1 à 40 tels qu'ils figurent sur les plans ci-annexés.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part attachée dans la propriété indivise du sol et des parties communes.

LOT n°1:

Il est composé :

- D'une maison d'habitation de type A portant le n°1 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent trente dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

530 / 10000°

LOT n°2:

Il est composé :

- D'une maison d'habitation de type B portant le n°2 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent quatre vingt neuf dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

589 / 10000°

LOT n°3:

Il est composé :

- D'une maison d'habitation de type B portant le n°3 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent quatre vingt dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

580 / 10000°

LOT n°4:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°4 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent onze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

411 / 10000°

LOT n°5:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type A portant le n°5 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent soixante quatorze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

574 / 10000°

LOT n°6 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°6 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les trois cent quatre vingt huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

388 / 10000°

LOT n°7:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°7 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent quarante huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

548 / 10000°

LOT n°8:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°8 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent dix huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

518 / 10000°

LOT n°9 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type B portant le n°9 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent cinquante dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

550 / 10000°

LOT n°10:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°10 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent quarante quatre dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

444 / 10000°

LOT n°11 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type B portant le n°11 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les six cent deux dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

602 / 10000°

LOT n°12:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°12 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent sept dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

507 / 10000°

LOT n°13 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°13 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les trois cent quatre vingt neuf dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

389 / 10000°

LOT n°14 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type A portant le n°14 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent quatre vingt dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

580 / 10000°

LOT n°15:**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°15 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent soixante quinze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

475 / 10000°

LOT n°16 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type A portant le n°16 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les cinq cent trente neuf dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

539 / 10000°

LOT n°17 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°17 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent neuf dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

409 / 10000°

LOT n°18 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type A portant le n°18 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent soixante quatre dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

464 / 10000°

LOT n°19 :**Il est composé :**

- D'une maison d'habitation de type B portant le n°19 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les quatre cent seize dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

416 / 10000°

LOT n°20 :

Il est composé :

- D'une maison d'habitation de type C portant le n°20 au plan de masse.
- Le droit à la jouissance exclusive du terrain d'assiette de la maison et du jardin attenant.

Et les trois cent quatre vingt sept dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

387 / 10000°

LOT n°21:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 1 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°22:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 2 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°23:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 3 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°24 :**Il est composé :**

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 4 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°25 :**Il est composé :**

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 5 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°26 :**Il est composé :**

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 6 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°27:**Il est composé :**

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 7 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°28:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 8 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°29 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 9 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°30 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 10 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°31:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 11 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°32:

Il est composé :

au Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 12 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°33 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 13 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°34 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 14 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°35 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 15 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°36 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 16 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°37 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 17 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°38 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 18 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°39 :

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 19 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

LOT n°40:

Il est composé :

Du droit à la jouissance privative d'une place de stationnement portant le n° 20 au plan de masse.

Et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

5 / 10000°

TOTAL EGAL A L'ENTIER..... 10 000 / 10 000°

Eléments pris en considération et méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes :

Pour satisfaire au 4^{ème} alinéa de l'article de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), il est précisé que la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Au cas d'espèce, les surfaces ont été pondérées de la façon suivante:

CONSISTANCE:

- Pièces d'habitation >1.80 m : 1
- Pièces d'habitation <1.80 m : 0,4
- Terrasse : 0,5
- Jardin privatif : 0,3

SITUATION

- emplacement : entre 0,7 et 1

ARTICLE 4^{ème} : PUBLICITE FONCIERE

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, en application du décret -55-22 du 4 janvier 1955, et conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets 59-86 du 7 janvier 1959, et 79-405 du 21 mai 1979.

TABLEAU RECAPITULATIF

Lot N°	Désignation	QUOTE-PART CHARGES GENERALES
1	Jardin	530
	Maison	
2	Jardin	589
	Maison	
3	Jardin	580
	Maison	
4	Jardin	411
	Maison	
5	Jardin	574
	Maison	
6	Jardin	388
	Maison	
7	Jardin	548
	Maison	
8	Jardin	518
	Maison	
9	Jardin	550
	Maison	
10	Jardin	444
	Maison	
11	Jardin	602
	Maison	
12	Jardin	507
	Maison	
13	Jardin	389
	Maison	
14	Jardin	580
	Maison	
15	Jardin	475
	Maison	
16	Jardin	539
	Maison	

17	Jardin	409
	Maison	
18	Jardin	464
	Maison	
19	Jardin	416
	Maison	
20	Jardin	387
	Maison	

21	Parking N° 1	5
22	Parking N° 2	5
23	Parking N° 3	5
24	Parking N° 4	5
25	Parking N° 5	5
26	Parking N° 6	5
27	Parking N° 7	5
28	Parking N° 8	5
29	Parking N° 9	5
30	Parking N° 10	5
31	Parking N° 11	5
32	Parking N° 12	5
33	Parking N° 13	5
34	Parking N° 14	5
35	Parking N° 15	5
36	Parking N° 16	5
37	Parking N° 17	5
38	Parking N° 18	5
39	Parking N° 19	5
40	Parking N° 20	5
TOTALX		10000* / 10000*

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5^{ème}

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

1°/ En « parties communes » qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs, dans les conditions du règlement de copropriété.

2°/ En « parties privatives », qui appartiennent indivisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES -

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol bâti et non bâti de l'ensemble. En outre, les jardins attenants aux maisons individuelles, bien que réservés à l'usage privatif des propriétaires desdites constructions, resteront parties communes ;
- les clôtures, haies et murs séparatifs, s'il en existe, en tant qu'ils dépendent de l'ensemble immobilier ;
- les haies séparatives entre les parties communes et les jardins privés si celles-ci sont implantées dans les parties communes ;
- les entrées, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété ;
- les jardins, y compris les dépendances et équipements qui seraient susceptibles d'être installés dans l'ensemble immobilier, tels que les aires de jeux pour les enfants ou autres éléments, les emplacements pour stationnements communs, les aires de jeux et jeux de boules ;
- la piscine avec ses accessoires ;
- les parkings communs ;
- les locaux des transformateurs et de comptage EDF/PTT, ainsi que les transformateurs et installations y afférents s'ils ne sont pas la propriété des services publics, le tout s'il existe ;

- les locaux de réception des conteneurs poubelles ;
- la ou les antennes de télévision indépendamment du bâtiment sur lequel elles seront implantées ;
- les branchements, canalisations, gaines, tuyaux et réseaux divers de toute nature, d'utilité commune à l'ensemble des copropriétaires, avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs ;
- tous les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, ainsi que tous les accessoires et équipements, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés au service général de l'ensemble ;
- et, d'une façon générale, toutes les parties réputées telles par la loi et les usages, et qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, d'un bâtiment déterminé, l'énumération qui précède ayant un caractère énonciatif et non limitatif.

- ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parc ou jardin constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cour, parc ou jardin,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- et toutes les servitudes actives ou passives communes pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires et appartiendront aux divers copropriétaires de lots dans les proportions indiquées dans le chapitre troisième ci-après.

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES -

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, lui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Les parties privatives comprennent, pour chaque lot de maison constitué sur l'ensemble immobilier, la totalité des constructions et aménagements qui composeront la maison individuelle prévue sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de cette construction et du jardin attenant.

En ce qui concerne les parkings, les parties privatives sont constituées par les espaces qui aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après, sont compris dans la composition du lot et comme tels affectés à son usage exclusif.

Par suite, chaque copropriétaire de parking aura la jouissance exclusive et particulière de son lot avec interdiction formelle de le clôturer, de l'encombrer de quelque manière que ce soit, la circulation devant toujours être libre.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE III DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6^{ème} - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

6-1 Droit de jouissance

Chacun des propriétaires 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 condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination.

RAPPEL : Bien que parties privatives, celles-ci peuvent comporter des canalisations ou équipements dont la nécessité est commune à certains lots ou à tous les lots. Le libre accès devra être préservé aux entrepreneurs et ouvriers pour en assurer soit l'entretien, soit la réparation ou le remplacement.

6-2 Réglementation du droit de jouissance

A - Occupation :

L'ensemble immobilier est destiné à l'habitation. Les maisons ne pourront être occupées que bourgeoisement.

Les propriétaires des maisons individuelles pourront en jouir comme bon leur semblera, sous réserve :

- de n'en jamais modifier l'affectation,
- de n'en jamais modifier les caractéristiques et les aspects extérieurs,
- de les entretenir en parfait état extérieur,
- de maintenir à usage exclusif de jardin le terrain attenant à chaque maison,
- et d'une manière générale de ne nuire en rien à l'harmonie et à l'esthétique de l'ensemble immobilier

Compte tenu de la destination de l'ensemble immobilier, la mise à disposition ou la location à des organismes de gestion immobilière est (autorisée, pour permettre à ces organismes d'accueillir leur clientèle.

En aucun cas, il ne pourra être mis en place d'installations à caractère inesthétique ou susceptible de provoquer du bruit ou une gêne pour les occupants de l'ensemble immobilier ou encore pour le public circulant dans les espaces libres et les voies dudit ensemble immobilier.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et 8.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article 8.121-5.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les habitations ou autres locaux, et notamment dans les celliers. En outre, les aménagements et modifications réalisés par les propriétaires sur la distribution, les accès et les fermetures des celliers qui pourraient résulter d'une décision de l'Assemblée Générale, devront se conformer aux divers règlements en vigueur, notamment le DTU (Document Technique Unifié) et le règlement sanitaire départemental.

B - Harmonie générale de l'ensemble immobilier :

Chaque maison devra être entretenue en parfait état aux frais de son propriétaire,

Les portes d'entrée des maisons, les fenêtres, stores, persiennes, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourra être modifié même s'ils constituent une partie privative sans le consentement du syndicat des copropriétaires statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux/tiers des voix.

La pose de store extérieur est autorisée suivant un modèle qui devra être approuvé par le syndic ayant reçu, au préalable, l'accord du conseil syndical, s'il en existe un.

C - Publicité :

A l'exception de la publicité relative à la commercialisation de l'ensemble immobilier, toute publicité par affichage, enseigne, panneaux, réclames est absolument interdite dans l'ensemble immobilier, tant sur les façades des immeubles que dans les espaces communs ou les jardins et terrasses réservés à la jouissance exclusive de certains copropriétaires.

Les publicités par autocollants sur les vitrages sont strictement interdites.

La mise en location ou en vente d'une maison pourra être annoncée par l'apposition sur ses portes ou fenêtres, d'affichettes de dimensions normales.

D - Antennes :

L'ensemble immobilier n'étant doté d'aucune antenne collective de télévision chaque colocataire devra s'il le souhaite installer une antenne parabolique au sol afin de ne pas dégrader le paysage. Cette antenne ne devra pas être visible depuis les espaces communs. Les « râteaux » ne seront pas autorisés.

E - Signalisation :

Les copropriétaires seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition, sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs, de plaques portant le nom des voies, ainsi que de toutes installations d'intérêt général (électriques, téléphoniques ou autres).

F - Bruits :

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des

personnes de leur famille, de leurs invités ou par celui de leur clientèle 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 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 maisons, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

G - Animaux :

Les animaux, mêmes 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.

H - Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons.

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'ensemble immobilier, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

I - Vues:

Les copropriétaires devront subir les vues résultant de la disposition des habitations de l'ensemble immobilier tel qu'il existe.

Toute aggravation de ces vues est interdite.

J - Parkings et stationnement :

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles.

Le stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les circulations et voies de dessertes des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage, tels que pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès aux services de sécurité.

K - Locations - Meublés :

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse à peine de résiliation de leurs contrats que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées.

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

Les propriétaires devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires, et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut

de bail, à le respecter sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic. Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier, créé par l'article 19 de la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice de ce privilège.

L - Réparations :

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

M - Modifications :

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des habitations lui appartenant ou restant lui appartenir.

Ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier s'il y en a un.

N - Mutation de propriété :

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, 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 (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

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 mutation doit être donné par le Notaire au

Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze 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. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi de 1965.

Par application de l'article 6 du décret 67-223, 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'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution; cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 23 (al. 2) de la loi du 10 juillet 1965; cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifié.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6M2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7^{ème} - USAGE DES PARTIES COMMUNES

A - Généralités :

Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, usera librement des parties communes suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Chaque copropriétaire devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée par le Syndicat des copropriétaires pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services et équipements collectifs en particulier les aires de jeux et la piscine.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les voies de dessertes, allées, cours et jardins publics de l'ensemble immobilier, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne devra pas être introduit dans l'ensemble immobilier, de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété. Il en va ainsi des conventions qui auraient pu être passées avec EDF ou tous autres services et établissements publics concernant la mise en place, l'accès et l'entretien de toutes canalisations, équipements et installations généralement quelconques nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier.

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, le fait de ses locataires, ou par celui des personnes se rendant ou séjournant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives et pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes, ou des autres parties privatives, ou de l'harmonie de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un mois.

B - Voirie :

Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires et occupants des lots auront, sur ces voies, des droits de jour, vus et issus comme sur les voies publiques régulièrement classées.

Nul acquéreur ne pourra s'opposer à l'incorporation des voies dans le Domaine Public. Le sol de ces voies sera cédé gratuitement à la première requête de la collectivité intéressée.

C - Avertisseurs de véhicules :

Bien que l'emploi des avertisseurs sonores soit autorisé, son usage devra être exceptionnel et modéré ; l'avertisseur optique par appel de phares sera utilisé de préférence chaque fois qu'il sera possible.

D - Jardins privatifs :

Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir à leurs frais en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier, et en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier et du site, le tout toujours sous le contrôle du syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques tels que niches à chien, garages, etc. sont formellement interdits.

Les copropriétaires ne pourront formuler aucune réclamation par suite de l'existence dans les parcelles et jardins privatifs de toutes canalisations et installations souterraines à usage commun ou privatif à un autre lot et souffriront, en conséquence, sans aucune indemnité, tous troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparations, remise en état, remplacements des dites canalisations et installations souterraines.

E - Constructions annexes :

Toutes constructions annexes sont interdites sauf autorisation expresse de tous les propriétaires voisins immédiats du lot considéré et du syndicat des copropriétaires et bien entendu sous réserve de l'obtention du permis de construire.

Les appentis et terrasses couvertes devront s'intégrer parfaitement dans l'ensemble immobilier et être réalisés avec des matériaux identiques et la même pente de toiture.

Tous les travaux importants (construction, enrochement, agrandissement) devront se faire hors période touristique (octobre à avril).

F - Clôtures et plantations :

Aucune clôture ne sera tolérée entre les habitations et la voirie et entre les jardins privatifs, à l'exception des clôtures agréées par le syndicat des copropriétaires.

Sont dès à présent agréées par :

- les clôtures végétales qui ne pourront excéder un mètre cinquante (1m 50) de hauteur.

La pose des clôtures devra faire l'objet, au préalable, de l'accord des voisins immédiats et du syndicat des copropriétaires.

Les copropriétaires d'un ensemble de maisons devront adopter un type de clôture identique entre leur jardin privatif et la voirie afin d'assurer une parfaite harmonie à l'ensemble immobilier. Il en sera de même des portillons qui devront être parfaitement intégrés à la clôture.

L'édification des clôtures agréées sera effectuée sous le contrôle du syndicat des copropriétaires.

Les clôtures entre voisins seront établies à cheval sur la limite séparative des parcelles. Leurs frais de pose seront, pour moitié à la charge de l'un et de l'autre des deux propriétaires de parcelles voisines. Le propriétaire ne pourra jamais s'opposer à la pose, par son ou ses voisins, de la clôture séparative mitoyenne et il devra lui ou leur en payer la moitié du coût.

Les copropriétaires possédant sur leur parcelle des arbres susceptibles de provoquer un accident sont tenus de les faire élaguer à leur frais hors période touristique (sauf contrainte forcée).

G - Piscine :

La piscine qui sera à l'usage de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier devra :

- faire l'objet d'un contrat d'entretien,
- être maintenue en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

La piscine sera gérée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8ème.

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont énumérées ci-dessous, et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en dix millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

CHARGES GÉNÉRALES

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les parties communes, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque terrain, local ou appartement en dépendant et affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux .
- c) Les frais d'entretien ou de remise en état à tous les locaux destinés aux services communs.
- d) Les frais d'entretien de la piscine,
- e) La rétribution allouée au Syndic de la copropriété.
- f) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- g) Les frais dus à l'assainissement collectif de la copropriété excepté pour les lots 7 et 8.
- h) Les frais divers des services communs de la copropriété.
- i) Les primes d'assurances de l'ensemble immobilier, contre les accidents et autres risques.
- j) Les frais nécessités pour l'entretien de tous les bâtiments communs, étant stipulé que l'entretien de chaque maison indépendante reste à la charge de son copropriétaire.

ARTICLE 9ème - RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 -juillet 1965, et notamment à son 4^{ème} Alinéa (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de dispositions de l'article 5 de la dite loi.

Au cas d'espèce, les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales, ont été réparties entre tous les lots selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété.

Ainsi, les charges communes générales relatives aux parties communes générales se répartiront entre tous les lots au prorata de leurs tantièmes, soit en dix *millièmes*"10.000°

ARTICLE 10ème - RÈGLEMENT - PROVISION - GARANTIE

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera selon le système des provisions. Les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de 11 périodes fixées par l'assemblée générale. Les copropriétaires versent des provisions égales au quart du budget annuel voté, sauf décision de modalités différentes fixées par l'assemblée générale. Si un copropriétaire ne verse pas la provision à la date prévue, les autres provisions de l'exercice non encore échues sont immédiatement exigibles, 30 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Certains travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat, ne sont pas compris dans le budget prévisionnel et doivent être appelés distinctement. Les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision au syndic dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le syndic produira annuellement, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente. Les justificatifs seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture des bâtiments communs par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE V SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - ASSEMBLES GENERALES

ARTICLE 11^{ème} - SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965. Sa dénomination sera choisie par lui lors de la première réunion.

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard: soit un mois après la date à laquelle la moitié des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents, soit avant le premier anniversaire de la naissance du Syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Par la suite, les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

ARTICLE 12^{ème} - ASSEMBLES GENERALES - CONVOCATIONS

Le syndic provisoire dénommé ci-après convoquera les copropriétaires pour la première réunion. Ce Syndic provisoire sera représenté par Monsieur Jean-Pierre GIRAUD, «La combe d'Aillac» 24250 GROLEJAC.

Dans une 1^{ère} réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif et fixera le montant définitif de sa rémunération. Le syndic peut être bénévole. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale à chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée par des copropriétaires possédant

ensemble au moins le quart des parties communes. Le Syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre. Faute par lui de déférer à la demande ou le plus diligent d'entre eux. Les convocations seront alors adressées aux copropriétaires, par lettre recommandée envoyée à leur domicile réel ou élu, au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Dans les six jours de la convocation, les copropriétaires notifieront à la personne qui les ont convoqués à l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. La personne ayant convoqué, notifie alors aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions, cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n°67.223 portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, soit notamment et s'il y a lieu :

- les comptes à approuver,
- le budget prévisionnel,
- le projet de modification du règlement de copropriété,
- les conditions essentielles du contrat proposé,
- le projet de résolution
- l'avis rendu par le Conseil Syndical...

ARTICLE 13^{ème} – TENUE DES ASSEMBLÉES

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, 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.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total

des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

ARTICLE 14^{ème} - MAJORITÉS

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires (présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de TOUS les copropriétaires (article 25 modifié de la loi de 1965), les décisions concernant :

- a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) 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
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les 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 mitoyennetés;
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires
- f) la modification de la répartition des charges visées au chapitre IV charges communes ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans ;
- h) la pose dans les parties communes de canalisation, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement relatives à l'amélioration de l'habitat
- i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 3 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;
- l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destin à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;
- m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant:

- a) les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi ;
- b) la modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux § c), g), h), i), j) et m) ci avant.

L'Assemblée Générale peut décider, à cette double majorité, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un tel dispositif de fermeture, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité; sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

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.

Sont prises à unanimité des voix les décisions concernant:

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;
- la modification de la répartition des charges dans les cas autres que ceux prévus à l'article 25 de la loi ;
- la modification d'un bâtiment commun à plusieurs copropriétaires.

CHAPITRE VI ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - SYNDIC

ARTICLE 15^{ème}

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

A défaut de nomination, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grand Instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi.

Le Syndic est chargé notamment :

- 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 de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret 2001-477 du 30 mai 2001;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard syndicat.
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70.9 du 2^e janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés

aux articles 15 et 16 de la loi de 1965, ainsi que la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque propriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. 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 peut être désigné par décision de justice.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par Syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus. Tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical, toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archive du syndicat. Dans le délai de deux mois suivant expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes. et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du conseil syndical pourra demander au Juge statuant en référé d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE VII

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16^{ème}

Conformément à l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de cette même loi, pourra à tout moment désigner un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions, et dont le mandat ne peut excéder trois années renouvelables.

Ce conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre sur sa demande, communication de tous documents intéressants le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi de 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Le conseil syndical est composé d'un nombre impair de membres, non inférieur trois. Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif.

Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Lorsque l'Assemblée Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, de ne pas instituer de conseil syndical; la décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

CHAPITRE VIII

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17^{ème}

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré auprès d'une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié des propriétaires.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le montant des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les copropriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 18^{ème}

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre lot, pour le mobilier contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors leur présence, entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, obtenir leur renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

CHAPITRE IX **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURÉLEVATION**

ARTICLE 19^{ème}

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant" dans des conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les lois n° 65-1006 du 28 décembre 1966 et 85-1470 du 31 décembre 1985.

CHAPITRE X **RECONSTRUCTION**

ARTICLE 20^{ème}

En cas de destruction totale ou partielle; la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965.

« Art. 38 : En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée; dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux

Art. 39 : En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, dispositions du chapitre III sont applicables » (Art. 19 du présent règlement copropriété).

« Art. 40 : Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve (droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Art. 41 : Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'Art. 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué. »

CHAPITRE XI **CONTESTATIONS**

ARTICLE 21^{ème}

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965 entre des 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 auprès du Tribunal de Grande Instance par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale; sauf en cas d'urgence l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, 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 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites. Lorsque le juge réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22^{ème}

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite devront, conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, être publiés au Bureau des Hypothèques de SARLAT LA CANEDA et déposés à l'Étude du Notaire désigné par les parties.

ARTICLE 23^{ème}

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les parties déclarent s'en rapporter purement et simplement à la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée, au décret N°67-223 du 17 Mars 1967 ainsi qu'à tous les textes les complétant ou les modifiant.

ARTICLE 24^{ème}

DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, il est fait élection de domicile dans l'immeuble en objet pour chaque copropriétaire, à défaut de notification faite par celui-ci au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

Fait à Sarlat La Canéda, le 22 avril 2006
par le Géomètre-Expert Foncier soussigné.