BUREAU DES HYPOTHÈQUES | DÉPOT | DATE

E / 77 / 1271 | 17 MARS 1988 Vol 3189 N°2 | N° 3265

PUBLICATION (1)

TAXE

Règlement de Co-propriété

19-02-1988

480

SALAIRES

50

Bureau Principal

1 = 480

19 février 1988

Etat Descriptif de division

Règlement de Co. propriété

Par la SCI Des Lilas

Soit lot 1 = AS 428 - 962 - 964

ACTE ILLISIBLE

N° 3265 - (LU) 1 077016 3 - Décembre 1970

05869 HPD 16.0

150

17 JUIN 1987

PARDEVANT Maitre Jean BOURGUET, Notaire à MOUTHIERS (Charente) soussigné,

ONT COMPARU

1° - Monsieur Gilbert Serge MALAFONT, entrepreneur, demeurant à DIGNAC (Charente), divorcé en premières noces, non remarié de Mme Denise DAVID,
Né à GARDES LEPONTAROUX (Charente) le 6 Mars 1934

2° - Madame Brigitte Pascale MALAFONT, secrétaire, demeurant à DIGNAC (Charente) au lieudit "Le Mas", épouse de Monsieur Alain DOUILLARD,
Née à SOYAUX (Charente) le 12 Mars 1962

Monsieur MALAFONT et Madame DOUILLARD, agissant aux présentes, en qualité de seuls associés, au nom et pour le compte de:
LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES LILAS, société au capital de TROIS MILLE FRANCS (3.000Frs), ayant son siège social Route de Périgueux N° 207 à SOYAUX, constituée aux termes de ses statuts reçus par Maitre BOURGUET, notaire soussigné le 10 juin 1985.
Ladite société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME sous le N° D 333 532 273, N° SIRET 333 532 273 00013,

LESQUELS, agissant au nom de la société qu'ils représentent, ont par ces présentes, établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et le règlement de co-propriété, concernant l'immeuble situé commune de SOYAUX (Charente) Route de Périgueux N° 207, 209 et 211.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du règlement:

Le présent règlement de co-propriété a été établi en conformité des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et des textes subséquents, dans le but de:
- Définir l'ensemble immobilier à créer et de déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privées.
- Fixer les droits et obligations des co-propriétaires,
- Organiser l'administration de l'ensemble immobilier ainsi que le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires,

Article 2 - Entrée en vigueur:

Il entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété, dès que la division de l'ensemble immobilier désigné à l'article ci-dessus sera devenue effective.
Ce règlement, ainsi que toutes les modifications qui lui seront apportées en respectant les conditions prévues aux articles ci-après, s'imposeront à tous les propriétaires d'une partie quelcon que de l'ensemble immobilier. Ils ne seront toutefois opposables aux ayants-cause à titre particulier des co-propriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décision prise par l'assemblée des co-propriétaires.
Aucune modification ne pourra être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'assemblée générale.

0 5 8 7 0 0

1500

17 JUIN 1987

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 3 - Désignation du terrain:

L'ensemble immobilier est édifié, pour partie, et en cours d'édification pour le surplus, sur une parcelle de terrain, située à SOYAUX (Charente) Route de Périgueux N° 207, 209 et 211, et figure au plan cadastral de ladite commune pour une contenance totale de CINQ ARES ET QUATRE VINGT ONZE CENTIARES (5a 91ca), de la manière suivante:

SECTION	NUMERO		LIEUDIT	CONTENANCE	NATURE
AD	428	207	Route de Périgueux	2.71	Sol
AD	862	209	Route de Périgueux	0.66	Sol
AD	864	211	Route de Périgueux	2.54	Sol
	Contenance totale.....			5.91	

Cet ensemble immobilier comprend actuellement un local à usage de bureaux.

Article IV - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné, appartient à LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES LILAS, pour avoir été acquise par elle savoir:

- la parcelle cadastrée N° 428 section AD:

De Monsieur Pierre Gérard COUSSAUD, commerçant, demeurant à SAINT AMANT DE BONNIEURE (Charente) nu-propriétaire, et Madame Simone Raymonde BARRITAUD, sans profession, demeurant à SAINT AMANT DE BONNIEURE (Charente) veuve de M. Raymond Charles COUSSAUD,

Aux termes d'un acte reçu par Maitre Jean BOURGUET, notaire soussigné, et Maitre FERRANT, notaire à SAINT-ANGEAU, le 31 juillet 1985.

Ladite acquisition a été effectuée moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes dudit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques d'ANGOULEME le 15 septembre 1985 VOL 2742 N°3. Sur cette formalité, il a été délivré du chef du vendeur, un certificat négatif général.

- la parcelle cadastrée N° 862 et 864 section AD:

De Madame Marie Odette BEAU, retraitée, demeurant à ANGOULEME

- 2ème PAGE -

12 Boulevard d'Aquitaine, veuve en premières noces et non remariée de M. Daniel Maurice LATOURISQUI,

Aux termes d'un acte reçu par Maitre Jean BOURGUET, notaire soussigné, et Maitre Pierre MALLARD notaire à ANGOULEME, le 10 septembre 1986.

Ladite acquisition a été effectué moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Les parties ont fait les déclarations d'usage audit acte.

Une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques d'ANGOULEME le 27 octobre 1986 VOL 2950 N°27. Sur cette formalité, il a été délivré du chef du vendeur, un certificat négatif général.

- les constructions nouvelles: pour avoir été édifiées dessus depuis, ou être en cours d'édification.

Article 5 - Plans:

L'ensemble immobilier est composé de lots décrits dans un état dressé par Monsieur STEPHAN Géomètre à RUELLE (Charente); le tableau récapitulatif des lots est demeuré ci-joint et annexé après mention.

La division du bâtiment et de ses annexes, est expliquée par une série de plans:

- plan du sol et rez-de-chaussée
- plan du premier étage,
- plan du second étage

Lesdits plans à l'échelle 1/100ème demeureront également annexés aux présentes après mention.

Il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées dans les présentes et portées sur les plans, ne sont données qu'à titre indicatif et que les acquéreurs ou leurs ayants droit ne pourront élever aucune réclamation au cas où les dimensions des biens acquis par eux ne correspondraient pas à celles indiquées dans les présentes, même si les differences constatées dépassent un vingtième.

Article 6 - Description générale de l'immeuble:

La répartition des locaux 1 à 10 et leurs annexes, est donnée ci-après par niveau:

L'ensemble immobilier comprend un seul bâtiment comprenant:

au sous-sol:

- une cave particulière

au rez-de-chaussée:

- un local professionnel à usage de bureaux
- un garage éventuellement aménageable,
- dix parkings privatifs

au premier étage:

- un appartement avec terrasse privative
- un appartement avec terrasse privative,
- un appartement avec terrasse privative,
- un appartement avec loggia
- un appartement avec loggia,

au deuxième étage:

- un appartement avec terrasse privative,
- un appartement avec loggia,
- un appartement avec loggia,

05870

Article 7 - Parties communes et parties privatives:

L'ensemble immobilier sera divisé en:

1° - Parties privatives:

10 lots de propriété privatives;

10 lots de parking, un par appartement.

2° - Parties communes, qui comprendront:

- les parties communes à l'ensemble des lots ou "parties communes générales" dont la définition est donnée à l'article 8 paragraphe 1 ci-après,

- les parties communes à une ou plusieurs séries de lots et appelées pour cette raison "Parties commune spéciales"; leur définitiion est donnée à l'article 8 paragraphe 2 ci-après.

Il est affecté à chacun des lots, une fraction exprimée en part de propriété surles parties communes générales et une fraction également expri mée en parts de propriété sur les parties communes spéciales dont le lot fait partie.

Article 8 - Définition des parties communes:

1° - Parties communes générales:

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Les parties communes à l'ensemble des lots "Parties Communes Générales" comprendront notamment:

a) Sol: l'intégralité du sol de l'ensemble immobilier tant dans les parties bâties que non bâties.

b) Clôture: Les clôtures tant sur la voie publique que du côté des voisins dans la mimite des droits détenus sur elles.

c) Branchements et canalisations: Toutes les canalisations souterraines et aériennes se trouvant jors et dans les bâtiments pour l'amenée de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage central, et de l'eau chaude et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales et usées, dans les parties où elles servent à l'usage commune de tous les lots.

d) Locaux, espaces et services communs:

I - Les voies carrossables, allées de dessertes, les installations d'éclairage de ces voies.

II - Les espaces libres et les installations d'éclairage de ces parties

III - Les postes de transformation E.D.F

e) Compteurs: Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, où qu'ils soient placés, servant à l'alimentation commune de l'ensemble des immeubles.

f) Matériel commun: Le matériel commun servant à l'entretien des bâtiments ainsi que les espaces libres et de la voirie.

Enfin et généralement, les parties, qui déclarées communes par la loi et les usages en matière de copropriété n'auront été déclarées parties privatives par l'article 11 ci-dessous ou qui ne rentreront pas dans l'énumération ci-après des parties communes spéciales.

2° - Parties communes spéciales:

Les parties communes spéciales comportant:

a) armature: Les fondations, les gros murs de façade et de pignon, les murs de refend et gros porteurs, les gros porteurs, le gros oeuvre des planchers, les planchers de cave, et des parkings, les couvertures des bâtiments, toutes les terrasses accessibles ou non et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

058703

b) locaux, espaces et services communs au rez de chaussée -

- les halls d'entrée et circulations communes
- les couloirs et dégement des caves, locaux vide-ordures
- les locaux destinés aux services d'entretien
- les intallations électriques des entrées, accès et circulation.

150

17 JUIN 1987

- Pour les "Parties communes Spéciales" aux lots constitués par le bâtiment pris isolément -

a) conduit de fumée et de ventilation

Les souches de cheminée, les coffres, gaines et conduits de fumée, les conduits de ventilation, les appareils de ventilation mécanique contrôlée.

b) Canalisations -

Toutes les canalisation, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau de gaz et d'électricité, de chauffage central et d'eau chaude, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères sauf toutefois les parties de canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les tuyaux de tout à l'égout, les tuyaux de branchements d'égout, les tuyaux de chute des W.C. non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes, les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduits des vide-ordures, non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives.

c) dans toute la hauteur des bâtiments

- cages d'escalier avec leurs rampes et les escaliers eux-mêmes avec leurs rampes et mains courantes
- paliers d'étages
- portes, fenêtres, chassis vitrés se trouvant dans les parties communes spéciales
- installation d'éclairage des parties communes spéciales
- antennes collectives et conduits qui en dérivent sauf toutefois les parties de ces conduites affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

Article 9 - Indivision forcée -

Toutes les parties communes et les droits qui leur sont accessoires de quelque catégorie qu'ils soient, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Article 10 - Composition des parties privatives -

A chaque lot sera attaché la propriété privative et exclusive de tout ce qui à l'intérieur ou à l'extérieur dudit lot est affecté à son usage particulier et exclusif.

Ces parties divises comprendront notamment pour chacun des locaux privé

1°- les revêtements de sols, carrelages, parquets, moquettes (mais non le gros-oeuvre des planchers qui est partie commune spéciale), les plafonds, les faux-plafonds, moulures ou décoration dont les plafonds pourraient être agrémentés.

2°- La porte-palière, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores, les garde-corps et barres d'appui des balcons et leurs accessoires

3°- Les cloisons intérieures avec leurs portes, sous les réserves suivantes :

a) Les cloisons séparatives de deux locaux privatifs appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces deux lots, à l'exclusion des murs de refend et gros porteurs.

b) Les cloisons qui séparent les lots privatifs des parties communes (escalier, corridors, etc .) et les murs de refend et gros porteurs même dans la partie qui traverse les lots, dont propriété Commune Spéciale.

c) sur les loggias, les séparations entre les parties réservées à l'"usage privatif des copropriétaires de lots contigûs constitués par les refends sont parties communes

Lorsqu'ils ne sont pas refends porteurs, mais simple cloison, ces séparations entre lots privatifs contigüs appartiennent en mitoyenneté à ces derniers.

4°- Les placards et penderies.

Article 11 - Droit des copropriétaires sur les parties communes générales

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes générales sont indiquées dans le tableau récapitulatif ci-après qui fixe forfaitairement le nombre de parts attribuées à chaque lot (colonne 5)

- Droit des copropriétaires sur les parties communes spéciales

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes spéciales sont indiqués dans le tableau récapitulatif (colonne 6) qui fixe forfaitairement le nombre de part attribuées à chaque lot.

(voir tableau récapitulatif pages 27 à 31)

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 12 - Usage des "Parties Communes "

1°- Chaque copropriétaire pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2°- Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et paliers devront être libres en tous temps ; en conséquence il ne pourra être déposé, entreposé ou mis en demeure un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage des tapis, literies, meubles, cirage de chaussures, etc...

3°- Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façaces, terrasses ou toitures de l'immeuble à l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble;.

Article I3 - Usage des parties privatives

1°) Disposition Générale

Chacun des propriétaires aura droit, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, 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 des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

2°- Occupation - D'une manière générale les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, meur famille, leurs invit oules personnes à leur service.

3°- Dispositions particulières

animaux - Tous les animaux malfaisants, bruyants ou malpropres, sont interdits dans l'immeuble ; les chats et les chiens sont tolérés mais tous les dégats et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

façades - Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou être en contradiction avec les réglements régissant la voirie. Toute publicité dous forme d'enseignes ou autrement est interdite sur l'immeuble, sauf sur les façades des locaux destinés à une activité commerciale et situés au rez de chaussée. Toutefois, les publicités et enseignes qui pourraient être établies devront conserver une discrétion en harmonie avec la destination générale de l'immeuble.

stores - Des stores extérieurs pourront être posés aux fenêtres mais ils devront être tous de la même couleur et d'un modèle identique.

utilisation des fenêtres ou balcons - Il ne pourra jamais être étendu de linge aux balcons et fenêtres, les fenêtres et balcons devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure.

plaques d'identité - Les copropriétaires, ou ayants-droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériau, etc .. devront être agréés par le Syndic.

usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son
Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des appartement où ils fonctionnent.

4°- Travaux et modifications

I - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est, livrer accès aux entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou de faire des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraineraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront également supporter sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade, aux toitures, terrasses et balcons, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc ..

II - Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la division ou la distribution intérieure des parties divises sur lesquelles il exerce son droit, sauf si ces travaux :

a) interessé le gros oeuvre de l'immeuble ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice,

b) apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux appartements ou locaux appartenant à des propriétaires différents,

c) intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasse, et en général toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie extérieure de l'ensemble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divis et ne feraient pas partie des choses communes,

d) apportent une modification aux installations de chauffage.

III - Le percement et même le simple passage à travers les parties communes pour établissement de tuyaux de fumée au bénéfice d'un ou de plusieurs copropriétaires sont interdits.

IV - Les choses classées dans les parties privatives, mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, stores, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.

5°- Locations -

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables, la location des locaux en conformité de l'article 11, dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent réglement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes de quelque catégorie qu'elles soient : le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divises et n'en pourra être disjoint.

La location d'une cave par un copropriétaire de pourra être faire qu'au profit du locataire d'un lot appartement ou d'un autre copropriétaire.

Un exemplaire des baux consentis ainsi qu'une attestation justifiant que le locataire est assuré à titre personnel devront être adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au syndic par le propriétaire bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la réalisation de l'acte.

En aucun cas les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs proprres obligations et responsabilités telles qu'elles sont définies aux présentes.

De plus, ils seront responsables de leur locataire comme de leur propre fait et ce solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

Article 14 - Usage des parkings -

058707

En outre des droits et obligations prévus au présent chapitre, les copropriétaires sont soumis aux dispositions ci-après :

1°- Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des véhicules automobiles Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. IL ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les réglements en vigueur.

17 JUIN 1987

Il est interdit d'y remiser des caravanes et autres sortes de remorques.

2°- L'emploi des trompes et avertisseurs sera interdit même pour l'entrée et la sortie des voitures. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de départ et d'arrivée.

CHARGES COMMUNES

Article 15 - Enumération et répartition des charges communes -

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1963, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entrainées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement à leurs droits de copropriété sur ces parties, telq qu'ils sont fixés dans l'article 12 ci-dessus.

Pour l'application de ces dispositions il est précisé que la répartition des charges communes est fondée sur la distinction qui a été faite à l'article 8 ci-dessus et qui définit les parties communes à l'ensemble des lots (parties communes générales) et les parties communes à des groupes de lots (parties communes spéciales).

I / Charges communes générales -

Elles comprennent notamment toutes les charges relatives à la conservatio à l'entretien et à l'administration des parties communes générales ainsi que les charges entrainées par les services collectifs, à savoir :

a) les impôts fonciers, taxes et contributions qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires

b) les assurances contractées pour couvrir les risques concernant les immeubl (responsabilité civile, incendie, dégats des eaux, etc ..)

c) les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes générales énumérées à l'article 8 ci-dessus.

II / Charges communes spéciales -

Elles comprennent toutes les charges relatives aux parties communes spéciales, savoir :

058706

a) les impôts, taxes, et contributions sous quelque dénomination que ce soit qui ne feront plus normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires et dont la nature permettra une répartition par groupe de lots.

b) Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant chaque groupe de lots.

17 JUIN 1987

c) Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales énumérées à l'article 8 ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, garde-corps et persiennes qui sont entretenus comme choses communes spéciales quoiqu'étant parties divises, ainsi que les honoraires d'architecte dûs à raison de ces travaux s'il y a lieu.

d) les frais d'éclairage des parties communes spéciales à chaque groupe de lots, y compris les frais d'éclairage du parking.

e) la consommation d'eau froide par groupe de lots si cette répartition est possible.

Ces charges seront réparties entre tous les lots composants chaque groupe séparément en proportion de leur droit de propriété sur les parties communes spéciales.

Charges 16 - Charges afférentes aux parties privatives -

Les copropriétaires acquitteront notamment les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police.

Ils devront en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concernes les abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance etc.. et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Les propriétaires ou locataires qui utiliseront les conduits de fumée et cheminée, devront en assurer l'entretien et le ramonage de façon suivie.

Les frais d'entretien des cloisons mitoyennes privatives constituent également des charges privatives. Chaque copropriétaire devra assurer le bon entretien des faces de ces cloisons qui seront du côté de ses appartements et locaux annexes. En cs de réparation chaque copropriétaire paiera la part afférente aux dites faces, sauf responsabilité des tiers et recours contre eux.

Article 17 - Réglement des charges -

I°- Avance permanente de trésorerie - provisions -

Afin de permettre au syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration de diverses parties de choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance permanente de trésorerie qui sera alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance puis réajustée au début de chaque exercice. Cette provision sera au moins égale au quart du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré sans pouvoir excéder la moitié de ce budget.

De plus, en cours d'exercice le sundic sera mis en possession des prévisions trimestrielles qui ne pourront pas excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et payable le premier jour de chaque trimestre civil.

2°- Réglement -

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé I5 Jours au moins à l'avance par le syndic à chaque corproprié taire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteu dans la huitaine qui suivra.

3°- solidarité -

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieur copropriétaires indivis, ceux-ci serainet tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local et à l'éxécution des conditions du réglement de copropriété.

4°- Recouvrement -

Les dispositions des articles 8I9 - 82I et suivants du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement de toute nature.

5°- garantie -

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, les créances de toute nature à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. Lh'ypothèque peut être inscrite aprs mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payser une dette devenue exigible.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance en principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande inst statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée le cas échéant, seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant).

6°- Absence d'occupation - non usage -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti, est dûe même en l'absence de toute occupation et de tout usag

7°- Abandon -

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres en totalité ou en partie de ses droits de copropriété, sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

17 JUIN 1987

Article I8 - Assurance des immeubles - risques divers -

I°- Incendie -

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, le recours des locataires. On entend par recours des voisins, les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants mais non les copropriétair de l'immeuble, qui, sur la police gnérale renonceront à tous recours visàvis les uns des autres. Cette assurance sera faite tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant indivisément à chaque copropriétaire.

2°- Responsabilité civile -

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires du fait de l'immeuble vis sà vis des copropriétaires ou des vosiins, ou vis à vis des tiers, sera contractée par les soins du syndic.

3°- Dégats des eaux -

Une assurance sera contractée collectivement par le syndic contre le déga des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations et appareils à effet d'eau appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divises, le recours des locataires et le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaire, les voisins étant, soit des copropriétaires entre eux, soit des propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants (en conséquence ne seront pas compris dans l'assurance des dommages causés aux biens des voisins lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant, voir paragraphe 7° ci-dessous).

Toutefois les dommages causés aux voisins, ou aux locataires, et provenan des canalisations ou installations particulières, autres que celles appartenan à la copropriété des locaux commerciaux, ne seront pas couverts : la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

4°- Législation sociale et accidents du travail

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière se sécurité sociale s'il y a lieu.

5°- Polices -

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom des copropriétaire et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la Compagnie d'Assurances, un exemplaire des polices.

6°- Répartition des primes -

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances, seront acquittés par le Syndic comme charges communes générales et incomberont comme indiqué à l'article 15, aux copropriétaires dans la proportion de leur fractio de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera suppor toute condamnation à des dommages intérêts par suite de défaut ou d'insuffisan d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par le fait d'un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le Syndic à la charge du ou des dits copropriétaires.

7°- Assurance Particulière

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraients pas prévus ci-dessus.

De même encore les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes ; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installation spéciales, les embellissements, les décorations intérieures, le recours des locataires, les risques de voisinage vis à vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers (sauf ce qui est dit au 3°) ci-dessus Dégats des eaux) ; la privation de jouissance, la parte de loyer n'étant comprise dans les assurances ci-dessus chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs et recours des voisins à une compagnie agrér, conformément aux dispositions du décret-loi du 14 Juin 193[illegible] et celle du paiement régulier des primes.

Article 19 - Indemnités -

En cas de sinistres survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté d'un copropriétaire.

Le Syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction.

Article 20 - Reconstruction -

En cas de reconstruction 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 du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"article 38"- En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale de copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce batiment 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 des dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes régles, aux dépenses des travaux.

058712

"article 39" - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

"article 40" - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

17 JUIN 1987

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

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATION DE LOTS

Article 21 - Mutation de propriété -

I - Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit ou onéreux, son lot à condition que :

a) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot, les appartements ou locaux ne pouvant en aucun cas être fractionnés et constituer d'autres lots que ceux prévus, à moins d'une autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

b) L'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot conformément à l'article 13 ci-dessus sur les choses communes la vente des droits indivis étant obligatoirement liés à celle des droits divis.

c) l'aliénation par un copropriétaire d'un lot cave ne pourra être faite qu'au profit d'un autre copropriétaire d'un lot appartement.

II - 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 réglement 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 réglement 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 du droit s'il est expressément constaté aux actes visé au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

III - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 22 ci-après le Syndic adresse, avant l'établissement de 'un des actes visés au précédent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière 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 devenue exigible à l'encontre dy syndic.

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise, mais non exécutée.

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

Article 22 - Mutation à titre onéreux -

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation, faute de quoi l'acquéreur devra donner avis de la mutation au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 liquides et exigibles dues à la date de la mutation 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 paiment ou transfert amiable ou judiciaire, de tout ou partie du prix, ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai, sous réserve des dispositions de l'article 57 du décret 67-223 du 17 Mars 1967 .

Article 23 - Mutation à titre gratuit -

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratu le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due et non versée par son auteur : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges, mais il lui appartient de régler avec son auteur ou éventuellement avec sa succession répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété et jusqu'à ce qu'elle ait été effectuée, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

Article 24 - Emprunts -

Qu'il s'agisse de mutation à titre onéreux ou gratuit ou de succession dans le cas où la collectivité des copropriétaires aurait, pour les besoins de l'entretien, des réparations et de la conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non amorti au jour de l'aliénation d'un local le nouveau titulaire des droits devra obligatoirement prendre à sa charge personnelle (en sus ou en diminution de son prixselon qu'il sera librement conve la quote part restant à payer et incombant dans la dette à son auteur ou sa succession et s'obliger au paiement de cette quote-part en principal, intérêts et frais, à défaut il n'en sera pas moins à l'égard de la collectivité des copropriétaires tenu directement au paiement et solidairement avec lui ou sa succession.

058714

Article 25 - Avis au syndic -

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa de la loi du 10 Juillet 1965).

Article 26 - Election de domicile -

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une election de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble. Faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'Etude de l'Officier Ministériel qui aura reçu son acte.

Article 27 - Hypothèques -

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent réglement, et plus particulièrement des articles 19 et 20, 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 19 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 Juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux dispositions de l'article 20 .

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

Il ne sera dérogé à ces régles qu'en cas d'emprunt contracté au comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

Article 28 - Modification des lots -

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 afférente aux locaux en question, à la condition toutefois que le total reste inchangé.

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 la majorité des voix des copropriétaires, conformément à l'article 24 de la dite loi.

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

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

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

058715

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 seul lot ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas gevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droit ou charges différents publiés au fichier immobilier.

17 JUIN 1987

1500

SYNDICAT

Article 29 - constitution - objet - qualité -

La collectivité des copropriétaires est constituée par un syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 .

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne. Il s'imposera de même auxayants-droit des copropriétaires fussent-ils mineurs ou incapables.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes ainsi que l'application des dispositions du présent réglement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

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

Article 30 - Dénomination - Siège - Fonctionnement -

Le syndicat a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Champ de Foire à LA COURONNE ".

Son siège est établi dans l'immeuble. Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la ville ou du Département de La Charente par simple décision du yndic.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat comme il sera expliqué plus loin.

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

Article 3I - Composition -

Les assemblées des copropriétaires ~~représentent~~ sont de deux sortes :

Assemblées générales - appelées à statuer sur les question intéressant les copropriétaires

Assemblées spéciales - appelées à statuer sur les questions intéressant les propriétaires des groupes de lots.

0 5 8 7 1 0

Composition : L'assemblée générale des copropriétaires représente l'ensemble de ceux-ci ; ses décisions sont obligatoires pour tous et s'imposent même aux absents, dissidents ou incapables, sous réserve de recours prévu par l'article 46 ci-après .

ENREGISTRÉ 1500 17 JUIN 1987

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédés par la même personne.

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire

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

Le syndic ne pourra recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En cas d'indivision d'un lot, comme en cas d'usufruit, les intéressés devront être représentés par un mandataire commun choisi parmi l'un d'entre eux à défaut d'accord, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête du plus diligent.

Article 32 - Convocations - Ordre du jour -

Les copropriétaires se réuniront chaque fois que le syndic le jugera utile ou si eux-mêmes en manifestent le désir.

La demande qui est notifiée au syndic précise les questions qui motivent la réunion.

Sauf urgence, la demande ou la notification est faite quinze jours avant la date prévue pour la réunion.

ordre du jour - L'ordre du jour est arrêté par le Syndic.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

2°- Le budget prévionnel 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 réglement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles II (alinéas 1er et 2ème) 25 f , 26 b , 27 , 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux article 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 30 du décret 67-223 du 17 MARS 1967.

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des question visées aux article 18 (alinéa 2) 25 a et b , 30 (alinéa 1er et 2ème) 35 et 37 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

Article 33 - Tenue de l'Assemblée - 05871

L'assemblée est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation, cet autre lieu devra être situé dans la commune de la situation de l'immeuble.

17 JUIN 1987

Article 34 - Attribution des voix -

Dans les Assemblées chacun des copropriétaires possède un nombre de voix indentique

Article 35 - Attribution et conditions de majorité de l'assemblée -

I - Les décisions seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Sont notamment prises à cette majorité des décisions relatives à :

a) l'administration du sol et des choses communes

b) la gestion des services communs

c) l'examen des comptes de gestion du syndic.

II - Seront adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation de pouvoir ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé

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

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

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

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 rénovation du Syndic

d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligation légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée statuera dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

III - Seront prises à la majorité des membres, les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe II d) ci-dessus.

0587 18

b) les travaux comportant transformation, addition, ou amélioration à l'exception de ceux visés au paragraphe II e) ci-dessus.

c) la création d'ouvertures nouvelles dans les murs de façade ou les modifications des ouvertures actuelles des mêmes murs.

17 JUIN 1987

1561

Les décisions prises par l'assemblée dans les conditions précisées aux paragraphe I , II et III ci-dessus, seront opposables à la totalité des copropriétaires même absents.

SYNDIC

Article 36 - nomination -

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée générale des copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 25 paragraphe c de la loi du 10 Juillet 1965. Les fonctions du Syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Le gérant de la Société assumera les fonctions de Syndic. Cette désignation sera soumise à la ratification des copropriétaires.

Article 37 - Rémunération - durée des fonctions -

Les conditions de la rémunération du Syndic, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée, à la majorité prévue par l'article 24 de cette loi.

La durée des fonctions du Syndic ne peut excéder trois années. Toutefois pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de Syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Article 38 - Démission -

Si le Syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée adressée au conseil syndical.

Article 39 - Vacance de l'emploi -

I - A défaut de nomination du Syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires

058719

La même ordonnance fixe la mission du Syndic, et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le Syndic ainsi désigné, administre la copropriété dans les conditions prévues. IL doit notamment convoqué l'assemblée en vue de la désignation d'un Syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'assemblée.

II - Dans tous les cas autres que celui-ci prévu par le précédent paragraphe, où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 32 a III ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation du Syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'assemblée.

Article 40 - Fonctions du Syndic -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du réglement de copropriété.

- 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 les copropriétaires dans tous les actes covils et en Justice.

Notamment :

1°- Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte postal au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

2°- Il tient la comptabilité qui devra être de nature à faire apparaitre la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat; il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.

3°- Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de roulement, dans le cadre de l'article 1° du présent réglement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

4°- Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs.

5°- Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

L'assemblée pourra chaque année, soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les

réparations seront considérées comme étant de menu entretien et fixer un plafond que le Syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

Le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires sur une mise en demeure de l'Administration en exécution de tous réglements de ville ou de police.

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisonnement, demander, sans délibération préalable, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

6°- Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.

7°- Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote part des charges communes, le recouvrement des sommes dues.

Article 41 - Substitution -

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

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Article 42 - Empêchement de carence -

Sous réserve des dispositions des articles 8 & 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du Syndic visé à l'article 18 - alinéa 3 - de la loi du 10 Juillet 1965, le Syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 Juillet 1965 et par le décret 67-223 du 17 Mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 43 - Modifications du réglement de copropriété -

L'Assemblée peut modifier le présent réglement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Il ne peut imposé à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de jouissance, telles qu'elles résultent du réglement de copropriété.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires :

0587

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée à la majorité.

1501

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

17 JUIN 1987

A défaut de l'assemblée statuant modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entrainées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 44 - Actes de disposition -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligation légales ou réglementaires à ces parties, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée 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.

Article 45 - Améliorations - Additions - Surélévations -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"article 30 " .- L'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs élements d'équipements existants, l'adjonction d'élements nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.
Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 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 dépense plus élevée.

"Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b (1) 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'améliorations visés à l'alinéa 1er ci-dessus, le Tribunal fixe en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, 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.

"article 31".- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut 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 30 ci-dessus.

"article 32" .- Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 38, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"article 33" .- La part du coût des travaux, des charges financières afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être pas payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

Les dispositions qui précédent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"article 34" .- La décision prévues à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant, qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 (1) saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaitre que l'amélioration décidée représente un caractère somptuaire eu égard à l'état aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"article 35" .- La surélévation ou la construction de batiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée 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 un bâtiment existant exige, outre la majorité prévues à l'article 26 (2), l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires de lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le réglement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévues à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"article 36" .- Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"article 37" .- Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 (3) autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 (1), s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre partie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportantréserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance de la consistance des locaux à construire, et les modifications que leur exécution entrainerait dans les droits et charges des copropriétaires."

Article 46 - Litiges -

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais les plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 entre des copropriétaires, se prescrivent dans un délai de 10 ANS.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées devront, 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 sera faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification par l'Assemblée des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi 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 répartition votées en application de l'article 45.

II - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965, le décret 67-223 du 17 Mars 1967 et le présent réglement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois la notifications des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du décret 67-223 susvisé peuvent valablement résulter d'une remise contre récepissé ou émargement.

III - Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe II précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au Syndic.

058724

1500

IV - Tous les litiges nés de l'application de la loi du dix juillet 1965 du décret 67 223 du 17 mars 1977, et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Article 47 - PUBLICITE FONCIERE :

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des HYpothèques d'ANGOULEME conformément à la loi N° 65.557 du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Pour l'accomplissement des formalités, tous pouvoirs sont donnés par les parties à Madame Huguette NAZAIRE, comptable, demeurant à MOUTHIERS (Charente) à l'effet de mettre les présentes en concordance avec tous les documents administratifs ou complémentaires necessaires.

Article 48 - ELECTION DE DOMICILE:

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes,

DONT ACTE rédigé sur vingt six pages

Fait et passé à SOYAUX (Charente) Route de Périgueux N° 207, au siège de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES LILAS,

Et après lecture faite aux parties, le présent acte a été signé:

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
Le DIX NEUF FEVRIER,
Par les parties et le notaire soussigné

M. MALAFONT

Mme DOUILLARD

Me BOURGUET
Notaire

Douillard

nes
oyées
ffres
a./.

N° de Lot	Nature et consistance du lot	Superficies réelles M²	Situation	Superficies relatives après correctif	Millièmes de copro-priété ou de charges	Observations
1	Local profes-sionnel à usage de bureaux équi-pement normal Coef. 1	117	Rez de Chaussée en façade sur rue de Périgueux bonne situation commerciale orientation Nord bruits de circulation Coef. 1,10	128	236	
2	Garage éven-tuellement aménageable équipement réduit Coef. 0,9	34,5	Rez de Chaussée en façade rue de Périgueux bonne situation orientation Nord bruits de circulation Coef. 1	31	57	
3	Appartement équipement normal + terrasse privative Coef. 1 Coef. 0,5	44 + 2,5	1er étage (pas d'ascenseur) 1er étage sur une seule rue (rue de Périgueux) orientation Nord bruits de circulation Coef. 0,95	43	79	
4	Appartement équipement normal + terrasse privative de 12,5 m² Coef. 1 Coef. 0,7	44,5 + 12,5	1er étage sur une seule rue (rue de Périgueux) orientation Nord bruits de circulation Coef. 0,95	51	94	
5	Appartement équipement normal + loggia de 3m² Coef . 1 Coef . 0,5	43,5 + 3	1er étage sur façade arrière - exposition Sud - bruits de circulation atténués - Vue limitée Coef. 1,05	47	87	

Ouillac

Saintes (Charente) 1933

soussigné le 19 février

N° de lot	Nature et consistance du lot	Superficies réelles M2	Situation	Superficies relatives après corrective	Millièmes de copro-priété ou de charges	Observations
6	Appartement équipement normal + loggia de 2,5 m2		1er étage sur façade arrière - exposition Sud - bruits de circulation attenués - Vue limitée			
	Coef. 1 Coef. 0,5	42 + 2,5	Coef. 1,05	45	83	
7	Appartement équipement normal + terrasse privative de 2,5 m2		2ème étage (pas d'ascenseur) 2ème étage sur une seule rue (rue de Périgueux) orientation Nord bruits de circulation			
	Coef. 1 Coef. 0,5	44 + 2,5	Coef. 0,90	41	76	
8	Appartement équipement normal + terrasse privative de 12,5 m2		2ème étage sur une seule rue (rue de Périgueux) orientation Nord bruits de circulation			
	Coef. 1 Coef. 0,7	44,5 + 12,5	Coef. 0,90	48	89	
9	Appartement équipement normal + loggia 3 m2		2ème étage sur façade arrière - exposition Sud - bruits de circulation attenués - Vue limitée			
	Coef. 1 Coef. 0,5	43,5 + 3	Coef. 1	45	83	

0 5 8
17 JUIN 1997
RAINCY
150

N° de lot	Nature et consistance du lot	Superficies réelles M²	Situation	Superficies relatives après correctif	Millièmes de copro-priété ou de charges	Observations
10	Appartement équipement normal + loggia de 2,5 m² Coef. 1 Coef. 0,5	42 + 2,5	2ème étage sur façade arrière - exposition Sud - bruits de circulation atténués - Vue limitée Coef. 1	43	79	
11	Cave Coef. 0,5		petite cave en arrière du bâtiment peu éclairée, peu équipée Coef. 0,4	3	7	
12	parking				3	
13	parking				3	
14	parking				3	
15	parking				3	
16	parking				3	
17	parking				3	
18	parking				3	
19	parking				3	
20	parking				3	
21	parking				3	

AD
28 864

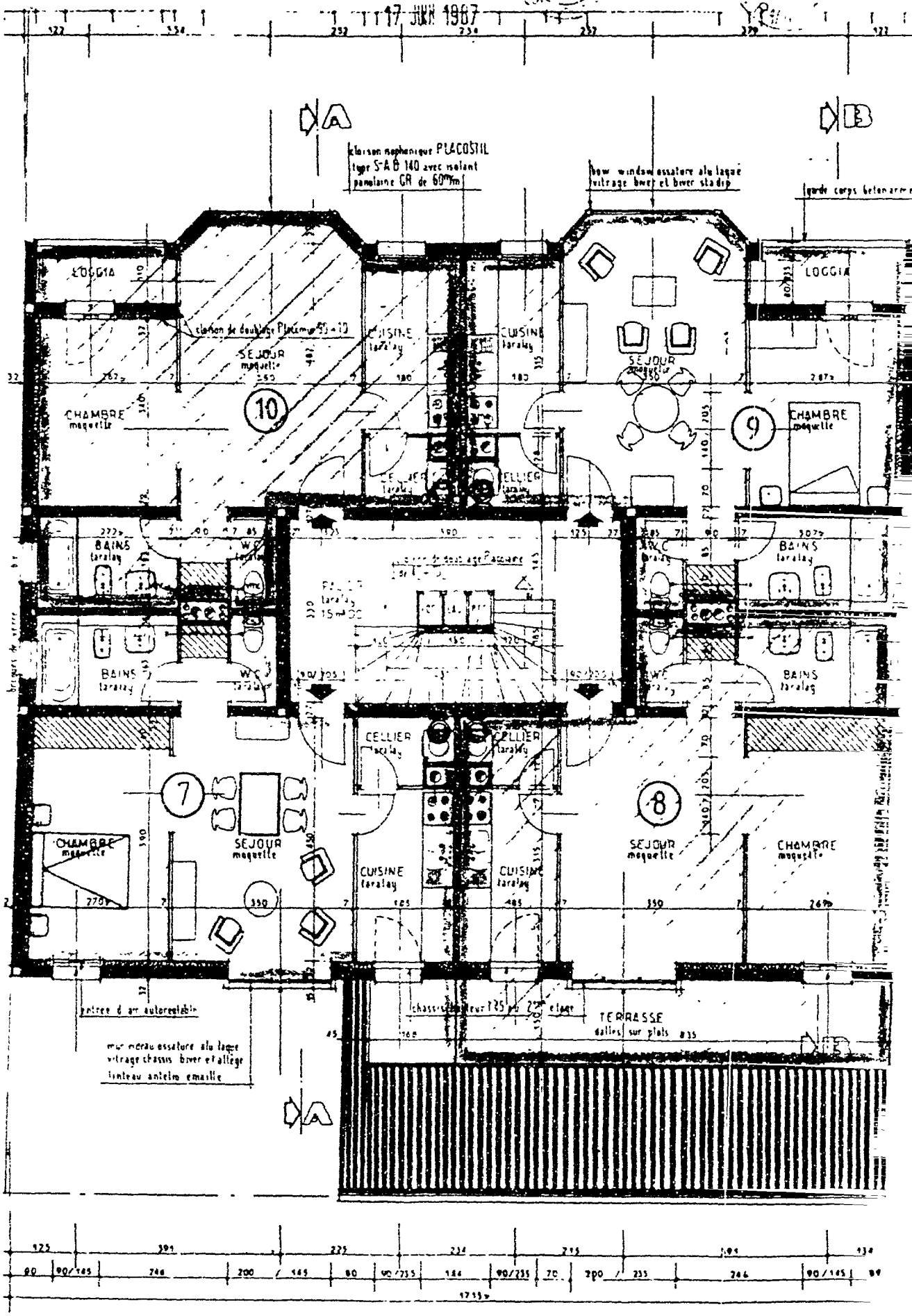
Commune de SOYAUX
207 rue de Perigueux
209
211

0 5 8 7 2 6

2ème ETAGE

150m

17 JUIN 1967



Echelle 1/100

AD
428 864

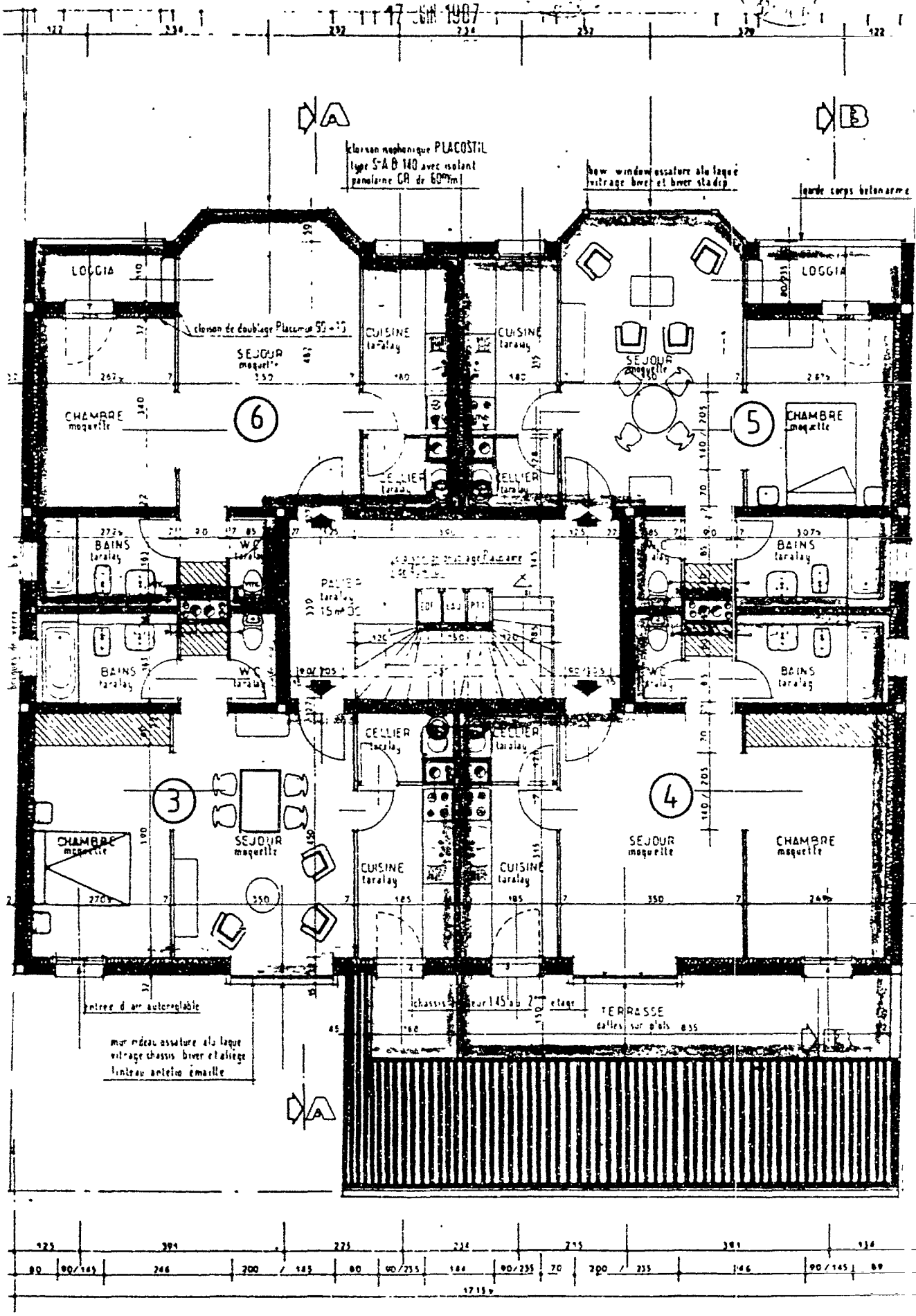
Commune de SOYAUX
207 rue de Perigueux
209
211

0587 3

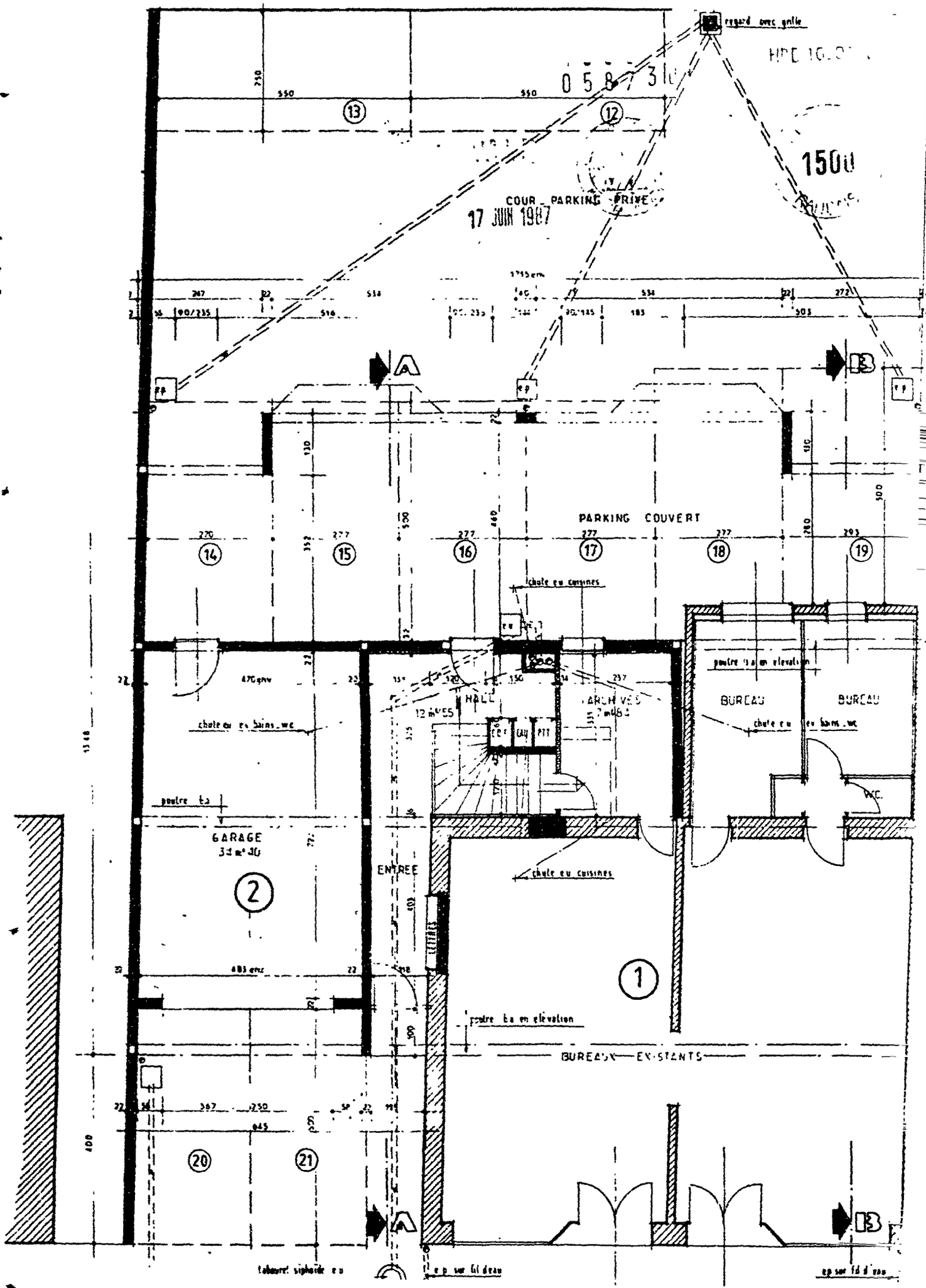
150

17 JUIN 1987

1er ETAGE



Echelle 1/100



Section AD
N° ~~427~~ 428 864
862

Commune de SOYAUX
207 rue de Perigueux
209
211

REZ DE CHAUSSEE

Echelle 1/100

Je soussigné Me Jean BOURGUET, notaire à MOUTHIERS (Charente) certifie que la présente photocopie faite sur trente-trois pages est la représentation exacte de la minute qu'elle représente.

Je soussigné Me Jean BOURGUET, Notaire à MOUTHIERS (Charente), certifie :

1° Que la présente copie a été exactement collationnée et est conforme à la minute et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publicité et approuve ——— renvois un blancs bâtonnés ——— lignes entières et douze mots rayés nuls, dont ——— dans la présente mention.

2° Que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la SCI des Pins Sur le Ou'ch ses statuts acte Me Bourguet du 10 juin 1985

Me J. BOURGUET, Notaire
MOUTHIERS (Charente)

ACTE ILLISIBLE

34