

VOL 3114 N°1
23/07/68



REGLEMENT DE COPROPRIETE GENERAL

les residences
le valentin
gourette pyrenees

PARDEVANT Me Henri DUPLANTIER, Docteur en Droit, et Me Jacques LOUSTALET tous deux notaires à PAU, soussignés.

ONT COMPARU

1° - Monsieur Gabriel GILLY, Préfet du Département des Basses-Pyrénées, demeurant à PAU, Hôtel de la Préfecture.

Agissant au nom du Département des Basses-Pyrénées, et dûment autorisé à l'effet des présentes par trois délibérations du Conseil général en date respectivement du dix neuf juillet mil neuf cent soixante six, et quatorze octobre mil neuf cent soixante six, et de la Commission départementale du Conseil général en date du quinze mai mil neuf cent soixante huit, dont des extraits sont annexés à un acte reçu par les notaires soussignés le dix sept juin mil neuf cent soixante huit.

2° - Monsieur Ludovic SAINT YRIEIX, Expert Foncier, demeurant à NEUILLY sur SEINE, (Hauts de Seine), 188 bis, avenue de Neuilly, époux de Madame Jeanne Marcelle CANTELAUBE.

Né à SAINT LAURENT des HOMMES (Dordogne) le sept février mil neuf cent dix.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me René MAUPIN, notaire à MONTPON sur l'ISLE, le trente et un octobre mil neuf cent cinquante sept.

3° - Monsieur Yves LE COADOU, Administrateur de sociétés, demeurant à PAU, 20, Boulevard des Pyrénées.

Agissant au nom de la Société Française d'Entreprises (SOFRA), Société anonyme au capital de trois millions sept cent cinquante mille francs, dont le siège est à PAU, 20, Boulevard des Pyrénées, immatriculée au Registre du Commerce de Pau, sous le N° 55-B-59.

Monsieur LE COADOU, en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société, dûment autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date des treize septembre mil neuf cent soixante trois et vingt trois mai mil neuf cent soixante sept, dont un extrait est annexé à un acte reçu par Mes DUPLANTIER et LOUSTALET, notaires soussignés.

4° - Messieurs Yves Le Coadou et Saint Yrieix sus-nommés, agissant aussi au nom et en qualité de Gérants de :

a) - La Société Civile Particulière Immobilière des PARKINGS et des LOISIRS, dont le siège est à Pau, 20 Boulevard des Pyrénées, au capital de cinquante mille francs dont les statuts ont été établis par Mes Loustalet et Duplantier, notaires soussignés, suivant acte du quinze juin mil neuf cent soixante huit.

b) - et la Société Civile Particulière Immobilières "LES RESIDENCES du VALENTIN", au capital de cinq cent mille francs, dont le siège est à Pau,

(vingt) 20 Boulevard des Pyrénées, dont les statuts ont été établis par Mes Loustalet et Duplantier, notaires soussignés, suivant acte du quinze juin mil neuf cent soixante huit.

LESQUELS, nom et ès-noms, préalablement à l'établissement du règlement de copropriété, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - Etat descriptif et de division des Résidences du Valentin :

Aux termes d'un acte reçu par Mes DUPLANTIER et LOUSTALET, notaires soussignés le dix sept juin mil neuf cent soixante huit, il a été établi par le Département des Basses-Pyrénées, propriétaire du terrain un état descriptif et de division concernant un ensemble immobilier à édifier aux EAUX-BONNES (Basses-Pyrénées), quartier Gourette, au lieudit "Le Valentin".

II - Désignation de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier objet de cet Etat descriptif et de Division, qui se nomme "Les Résidences du Valentin", est situé sur le territoire de la Commune des EAUX-BONNES (Basses-Pyrénées) au quartier Gourette. Il est traversé d'Est en Ouest par le ruisseau "LE VALENTIN". Il a une contenance au sol de treize mille quatre cent soixante dix mètres carrés (13.470 m²) dont mille cinq cent quinze mètres carrés (1.515 m²) de domaine public non cadastré et onze mille neuf cent cinquante cinq mètres carrés (11.955 m²) figurant au cadastre révisé de la commune des EAUX-BONNES, comme suit :

<u>Section</u>	<u>N° du plan</u>	<u>Contenance</u>
		ha a ca
AI	95	3 30
AI	241	0 80
AI	229	00 50
AI	239	02 00
AI	240	19 30
AI	243	27 45
AI	250	09 15
AI	249	09 85
AI	245	05 40
AI	231	00 40
AI	230	12 25
AI	244	29 15

TOTAL EGAL : UN HECTARE DIX NEUF
ARES CINQUANTE CINQ CENTIARES..... 1 19 55

Désignation de l'ensemble immobilier
dans son état futur

L'ensemble immobilier, dans son état futur, comprendra après son achèvement, deux corps de construction, constituant deux parties distinctes :
"PARTIE A" et "PARTIE B", désignées ci-après.

L'ensemble doit comprendre deux corps de construction constituant deux parties distinctes :
"PARTIE A" et "PARTIE B".

I - "PARTIE A" comprendra un ensemble dit "BATIMENT D" élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, et quatre étages comprenant soixante dix appartements et studios.

Le tout desservi par escalier "K".

II - "PARTIE B" comprendra un ensemble élevé sur rez-de-chaussée, d'abord de trois étages, surmonté d'une dalle recouvrant l'ensemble appelée "plateforme commerciale".

Sur cette dalle seront élevés divers bâtiments qui vont être décrits et repris. La partie de cette dalle qui sera laissée libre par les bâtiments sera à usage de "place publique".

Enfin, d'autres bâtiments auront une partie sur dalle et une autre partie sous dalle.

A - Immeuble sous la dalle

- a) - Bâtiment A1 : situé dans la partie Ouest, élevé sur rez-de-chaussée de un étage à usage de locaux administratifs - Desservi par "Escalier G".
- b) - Bâtiment P1 : situé dans la partie Nord-Ouest, en simple rez-de-chaussée, un local à usage de station service.
- c) - Bâtiment P2 : situé dans la partie centrale, en simple rez-de-chaussée, un ensemble de deux cents parkings avec voies de circulation.
- d) - Bâtiment P3 : situé dans la partie Sud et dans la partie centre Est du rez-de-chaussée et dans la partie Ouest du premier étage, un ensemble de cent quatre vingt quinze parkings avec voies de circulation et rampes d'accès.
- e) - Bâtiment P4 : situé dans la partie centre Est du premier étage et dans la partie Ouest et centre du deuxième étage, un ensemble de trois cent soixante quatre parkings avec voies de circulation et rampes d'accès. Desservi par escaliers "H et J".
- f) - Bâtiment P5 : situé dans la partie centre Est du deuxième étage et dans la plus grande partie du troisième étage, un ensemble de quatre cent vingt parkings avec voies de circulation et rampes d'accès. Desservi par escaliers "H et J".

B - Immeuble sur la dalle

- a) - Bâtiment B1 : dans la partie Nord-Ouest, une construction élevée d'un rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce, et deux étages à usage d'appartement (trois par étage). Le tout desservi par l'escalier "A".
- b) - Bâtiment B2 : dans la partie Centre Nord-Ouest, une construction élevée d'un rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce, et trois étages d'appartements (en tout : dix sept appartements). Le tout desservi par l'escalier "B".
- c) - Bâtiment B3 : dans la partie Centre-Est, une construction élevée d'un rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce, et six étages d'appartements (en tout : vingt six appartements) le tout desservi par l'escalier "C".

- d) - Bâtiment C2 : dans la partie Est, une construction élevée d'un rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce pour partie, et de studios pour le surplus, de sept étages à usage d'appartements et studios (en tout : soixante, dont quatre au rez-de-chaussée) le tout desservi par l'escalier "C".
- e) - Bâtiment C3 : dans la partie angle Sud-Est, une construction élevée d'un rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce pour partie et d'appartements et studios pour le surplus, de sept étages à usage d'appartements et studios (en tout : quatre vingt deux dont six au rez-de-chaussée) le tout desservi par l'escalier "D".
- f) - Bâtiment P E C 1 : dans la partie centrale Sud, une construction de simple rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce.
- g) - Bâtiment P E C 2 : dans la partie centrale, une construction de simple rez-de-chaussée sur dalle à usage de commerce.

C - Immeubles mixtes

- a) - Bâtiment A2 : situé à l'angle Sud-Ouest.
 - 1) Partie sous dalle :
 - rez-de-chaussée : six locaux à usage de réserves.
 - premier étage : trois locaux à usage de commerce et cinq locaux à usage de réserves.
 - deuxième étage : dix sept locaux à usage de commerce, réserves ou logements.
 - troisième étage : seize locaux à usage de logements, commerce ou divers.Le tout desservi par l'escalier "F".
 - 2) Partie sur dalle :
 - au rez-de-chaussée : sept studios et appartements, et surplus commun.
 - cinq étages (le dernier en retrait) comprenant soixante deux appartements ou studios.Le tout desservi par l'escalier "F".
- b) - Bâtiment C1 : situé à l'angle Nord-Est.
 - 1) Partie sous dalle :
 - rez-de-chaussée : un local à usage de réserve, et le surplus de locaux communs (chaufferie, transformateur...)
 - au premier étage (occupant la hauteur de deux niveaux) : cinq locaux à usage de dépôt ou commerce. Desservi par l'escalier "J".
 - au troisième étage : cinq studios desservis par l'escalier "C", et locaux sanitaires desservis par l'escalier "J".

2) Partie sur dalle :

- au rez-de-chaussée : cinq studios et un logement de concierge.
- huit étages dont le dernier en retrait, comprenant quarante huit appartements et studios. Le tout desservi par l'escalier "C".

c) - Bâtiment C4 : situé à l'angle Sud-Est.

1) Partie sur dalle :

- au rez-de-chaussée sur dalle, une entrée donnant accès aux locaux sous la dalle par l'escalier "E", et un local commercial.

2) Partie sous dalle :

- au rez-de-chaussée, une entrée donnant accès à l'escalier "E", et un local à usage de jeux, loisirs ou commerces - local vide-ordures.
- au premier étage : un local à usage de salle de spectacle, jeux, loisirs ou commerces. Le tout desservi par Escalier.

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes de cet état descriptif et de division, l'ensemble immobilier ci-dessus désigné a été divisé en DIX HUIT lots, comprenant :

Lot numéro UN :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier Bâtiment A1, situé dans la partie Ouest, élevé sur rez-de-chaussée de un étage à usage de locaux administratifs. L'ensemble desservi par l'escalier "G", d'une superficie de six cent quarante deux mètres carrés.

Et les mille neuf cents / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

ci..... 1.900 / 100.000 èmes

A reporter... 1.900 / 100.000 èmes

Report : 1.900 / 100.000 èmes

Lot Numéro DEUX :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier Bâtiment P2, situé dans la partie centrale, en simple rez-de-chaussée, comprenant un ensemble de deux cents parkings avec voies de circulation.

L'ensemble desservi par les escaliers "H et J"

Et les quatre mille / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci 4.000 / 100.000 èmes

Lot Numéro TROIS :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier Bâtiment P3 situé dans la partie Sud et dans la partie centre-Est en rez-de-chaussée, et dans la partie Ouest au premier étage, comprenant un ensemble de cent quatre vingt quinze parkings avec voies de circulation et rampes d'accès.

L'ensemble desservi par les escaliers "H et J"

Et les trois mille neuf cents / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci 3.900 / 100.000 èmes

Lot Numéro QUATRE :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier Bâtiment P4 situé dans la partie centre-Est au premier étage, et dans la partie Ouest et centre du deuxième étage, comprenant un ensemble de trois cent soixante quatre parkings avec voies de circulation et rampes d'accès.

L'ensemble desservi par les escaliers "H et J"

Et les sept mille deux cent quatre vingts / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci 7.280 / 100.000 èmes

Lot Numéro CINQ :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier Bâtiment P1 situé dans la partie Nord-Ouest, en simple rez-de-chaussée, un local à usage de station service pour voitures automobiles.

Et les quatre cent vingt / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci .. 420 / 100.000 èmes

A reporter : ... 17.500 / 100.000 èmes

Report : 17.500 / 100.000 èmes

Lot Numéro SIX :

Dans la "Partie B" - Immeubles Mixtes,
l'entier Bâtiment C4, situé à l'angle Sud-Est com-
prenant :

a) - Partie sur dalle : au rez-de-chaussée sur dalle,
une entrée privée donnant accès aux locaux sous
dalle par escalier "E", et un local commercial.

b) - Partie sous dalle :

- au rez-de-chaussée : une entrée privée
donnant accès à l'escalier "E", et un local
à usage de jeux, loisirs ou commerces.

- au premier étage : un local à usage de salle
de spectacle, jeux, loisirs ou commerces.

Le tout desservi par l'escalier "E".

Et les quatre mille huit cents / cent mille
millièmes de la propriété du sol et des parties
communes, ci.....

4.800 / 100.000 èmes

Lot Numéro SEPT :

Dans la "Partie B", sous dalle, l'entier
Bâtiment P5, situé dans la partie centre-Est du
deuxième étage, et dans la plus grande partie du
troisième étage ; comprenant un ensemble de
quatre cent vingt parkings avec voies de circula-
tion et rampes d'accès.

Desservi par les escaliers "H et J".

Et les huit mille quatre cents / cent mille
millièmes de la propriété du sol et des parties
communes, ci.....

8.400 / 100.000 èmes

Lot Numéro HUIT :

L'entier corps de construction dit "Partie A"
c'est-à-dire l'entier "Bâtiment D", élevé sur sous-
sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, com-
prenant soixante dix appartements et studios.

Le tout desservi par l'escalier "K".

Et les dix mille cent cinquante / cent mille
millièmes de la propriété du sol et des parties
communes, ci.....

10.150 / 100.000 èmes

A reporter..

40.850 / 100.000 èmes

Report : 40.850 / 100.000 èmes

Lot Numéro NEUF :

Dans la "Partie B", sur dalle, l'entier Bâtiment B1 dans la partie Nord-Ouest comprenant une construction élevée d'un rez-de-chaussée à usage de commerces, et de deux étages à usage d'appartements (à raison de trois par étage).

Le tout desservi par l'escalier "A".

Et les mille quatre cent vingt / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....

1.420 / 100.000 èmes 3

Lot Numéro DIX :

Dans la "Partie B", sur dalle, l'entier Bâtiment B2 dans la partie centre Nord-Ouest, comprenant une construction élevée d'un rez-de-chaussée à usage de commerces et de trois étages à usage d'appartements (en tout : dix sept appartements).

Le tout desservi par l'escalier "B".

Et les quatre mille trois cent quatre vingts / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....

4.380 / 100.000 èmes

Lot Numéro ONZE :

Dans la "Partie B", sur dalle, l'entier Bâtiment B3 dans la partie Centre-Est comprenant une construction élevée d'un rez-de-chaussée à usage de commerces, et de six étages à usage d'appartements (en tout : vingt six appartements).

Le tout desservi par l'escalier "C".

Et les quatre mille sept cent quarante / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....

4.740 / 100.000 èmes

Lot Numéro DOUZE :

Dans la "Partie B" - Immeubles Mixtes, l'entier Bâtiment C1 situé dans l'angle Nord-Est, comprenant :

a) - Partie sous dalle :

- au rez-de-chaussée : un local à usage de réserve.

A reporter...

51.390 / 100.000 èmes

Report.....	51.390 / 100.000 èmes
- au premier étage, occupant une hauteur de deux niveaux, cinq locaux à usage de dépôt ou de commerces. Le tout desservi par l'escalier "J".	
- au troisième étage : cinq studios desservis par l'escalier "C", et des locaux sanitaires desservis par l'escalier "J".	
b) - <u>Partie sur dalle</u> :	
- au rez-de-chaussée : cinq studios et un logement de concierge.	
- huit étages dont le dernier en retrait, comprenant en tout quarante huit appartements et studios. Le tout desservi par l'escalier "C".	
Et les huit mille cinq cent vingt / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	8.520 / 100.000 èmes
<u>Lot Numéro TREIZE :</u>	
Dans la " <u>Partie B</u> ", <u>sur dalle</u> , l'entier <u>Bâtiment C2</u> dans la partie Est, comprenant une construction élevée d'un rez-de-chaussée à usage de commerce pour partie et de studios pour le surplus et de sept étages à usage d'appartements et studios (en tout : soixante dont quatre au rez-de-chaussée). Le tout desservi par l'escalier "C". Et les neuf mille cent quinze / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	9.115 / 100.000 èmes
<u>Lot Numéro QUATORZE :</u>	
Dans la " <u>Partie B</u> ", <u>sur dalle</u> , l'entier <u>Bâtiment C3</u> dans la partie angle Sud-Est, comprenant une construction élevée d'un rez-de-chaussée à usage de commerce pour partie et d'appartements et studios pour le surplus, et de sept étages à usage d'appartements et studios (en tout : quatre vingt deux dont six au rez-de-chaussée). Le tout desservi par l'escalier "D".	
A reporter....	69.025 / 100.000 èmes

Report : 69.025 / 100.000 èmes

Et lez treize mille deux cent cinq / cent mille
millièmes de la propriété du sol et des parties com-
munes, ci..... 13.205 / 100.000 èmes

Lot Numéro QUINZE :

Dans la "Partie B" - Immeubles Mixtes, partie
du Bâtiment A2, situé dans l'angle Sud-Ouest, com-
prenant :

a) - Partie sous dalle :

- au rez-de-chaussée : six locaux à usage de réserve.
 - au premier étage : trois locaux à usage de commerce et cinq locaux à usage de réserve.
 - au deuxième étage : dix sept locaux à usage de commerces, réserves ou logements.
 - au troisième étage : seize locaux à usage de logements, commerces ou divers.
- Le tout desservi par l'escalier "F".

b) - Partie sur dalle :

- au rez-de-chaussée : sept studios et appartements, et le surplus à usage de commerce.
 - cinq étages (le dernier en retrait) comprenant soixante deux appartements et studios.
- Le tout desservi par l'escalier "F".

Et les quinze mille cinq cent quarante cinq /
cent mille millièmes de la propriété du sol et des
parties communes, ci..... 15.545 / 100.000 èmes

Lot Numéro SEIZE :

Dans la "Partie B", sur dalle, les entiers
Bâtiments P F C - 1 et 2, comprenant :

a) - Bâtiment P F C - 1 : dans la partie centrale Sud,
une construction de simple rez-de-chaussée à usage
de commerce.

b) - Bâtiment P F C - 2 : dans la partie centrale,
une construction de simple rez-de-chaussée à usage
de commerces.

Et les mille sept cent vingt cinq / cent mille
millièmes de la propriété du sol et des parties com-
munes, ci..... 1.725 / 100.000 èmes
A reporter... 99.500 / 100.000 èmes

Report : 99.500 / 100.000 èmes

Lot Numéro DIX SEPT :

Dans la "Partie B" - Immeubles Mixtes, dans le Bâtiment A2, situé dans l'angle Sud-Ouest, partie sur dalle, au rez-de-chaussée, un local à usage administratif.

Et les deux cents / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci..... 200 / 100.000 èmes

Lot Numéro DIX HUIT :

Dans la "Partie B" - Immeubles Mixtes, dans le Bâtiment A2, situé dans l'angle Sud-Ouest, partie sur dalle, au rez-de-chaussée, deux locaux à usage administratif ou d'habitation.

Et les trois cents / cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci..... 300 / 100.000 èmes

Total égal à l'entier..... 100.000 / 100.000 èmes
=====

Dans cet acte présentement analysé il a été en outre prévu :

- Une distinction entre "parties privatives" et "parties communes", avec indication d'une énonciation complémentaire des parties communes et une division entre "parties communes générales" et "parties communes spéciales" pourrait être faite ultérieurement.

- Une possibilité de division des lots ainsi créés.

- Enfin l'établissement ultérieur d'un règlement de copropriété.

III - Propriété actuelle des lots

A ce jour :

a) - Monsieur Ludovic SAINT YRIEIX est propriétaire

- du LOT N° 2 - avec quatre mille/cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci..... 4.000 / 100.000 èmes

pour l'avoir acquis du Département des Basses-Pyrénées aux termes d'un acte reçu par Mes Duplantier et Loustalet, notaires soussignés les dix sept et dix neuf juin mil neuf cent soixante huit à publier au bureau des Hypothèques de PAU.

A reporter..... 4.000 / 100.000 èmes
=====

Report.....	4.000 / 100.000 èmes
b) - La Société Française d'Entreprise (SOFRA) est propriétaire :	
- du <u>LOT N° 3</u> - avec trois mille neuf cent/cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	3.900 / 100.000 èmes
pour l'avoir acquis du Département des Basses-Pyrénées aux termes d'un acte reçu par Mes Duplantier et Loustalet, notaires soussignés les dix sept et dix neuf juin mil neuf cent soixante huit à publier au bureau des Hypothèque de PAU.	
c) - La Société "des PARKINGS et des LOISIRS" est propriétaire :	
- des <u>LOTS N° 4, 5 et 6</u> - avec ensemble douze mille cinq cents/cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	12.500 / 100.000 èmes
pour les avoir acquis du Département des Basses-Pyrénées aux termes d'un acte reçu par Mes Duplantier et Loustalet, notaires soussignés les dix sept et dix neuf juin mil neuf cent soixante huit à publier au bureau des Hypothèques de PAU.	
d) - La Société "LES RESIDENCES du VALENTIN" est propriétaire :	
- des <u>LOTS N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16</u> - avec ensemble soixante dix sept mille deux cent/cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	77.200 / 100.000 èmes
pour les avoir acquis du Département des Basses-Pyrénées, aux termes d'un acte reçu par Mes Duplantier et Loustalet, notaires soussignés, les dix sept et dix neuf juin mil neuf cent soixante huit, à publier au bureau des Hypothèques de PAU.	
e) - Le Département des Basses-Pyrénées est propriétaire :	
- des <u>LOTS N° 1, 17 et 18</u> - avec ensemble deux mille quatre cents/cent mille millièmes de la propriété du sol et des parties communes, ci.....	2.400 / 100.000 èmes

Ces lots représentent le solde des lots et cent mille millièmes de la propriété du sol restant appar-

A reporter..... 100.000 / 100.000 èmes

Report..... 100.000 / 100.000 èmes

tenir au département des Basses-Pyrénées à l'issue des ventes citées ci-dessus.

À l'origine le Département des Basses-Pyrénées était propriétaire de l'ensemble pour avoir acquis le terrain avec d'autres biens de la Commune des Eaux-Bonnes aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet des Basses-Pyrénées le dix huit avril mil neuf cent soixante quatre, publié au Bureau des Hypothèques de Pau le huit juillet mil neuf cent soixante quatre, vol. 2.323, n° 21.

TOTAL : CENT MILLE / CENT MILLE MILLIEMES,
ci..... 100.000 / 100.000 èmes
=====

IV - Permis de construire

La construction de l'ensemble immobilier dite "Les Résidences du Valentin", a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Ministre de l'Équipement et du Logement suivant arrêté en date du seize mai mil neuf cent soixante huit, n° 23.361 bis.

V - Cahier des charges

Aux termes d'un acte reçu par Mes DUPLANTIER et LOUSTALET, notaires soussignés, le dix sept juin mil neuf cent soixante huit, Monsieur le Préfet du département des Basses-Pyrénées a établi les clauses, charges et conditions imposées par le département des Basses-Pyrénées, aux personnes et Sociétés faisant l'acquisition des fractions de propriété du sol correspondant aux locaux à construire.

Ce cahier des charges est reproduit dans les actes de vente par le département des Basses-Pyrénées à Monsieur SAINT YRIEIX, la Société SOFRA et les Sociétés "des Parkings et des Loisirs" et "Les Résidences du Valentin" ci-dessus analysé.

Cependant, certaines de ces clauses, charges et conditions devant continuer à rester en vigueur, il est nécessaire pour l'information des futurs copropriétaires de les rappeler ici à titre indicatif (cette énonciation n'étant pas limitative, le texte de base étant celui résultant de l'acte du dix sept juin mil neuf cent soixante huit) :

ARTICLE I

"En même temps que la première tranche des travaux, devront être effectués par les acquéreurs et à leurs frais, le nivellement total du terrain et la

couverture du Ruisseau "LE VALENTIN" qui traverse ce terrain.

L'entretien ultérieur de l'ouvrage canalisé, y compris l'entretien du bassin de décantation et de la grille située en amont, seront à la charge du syndicat de Copropriétaires de l'ensemble immobilier."

ARTICLE II

"La dalle intermédiaire de la PARTIE B, située au-dessus des parkings devra être aménagée en Place Publique dite Plate-forme, avec à la charge des acquéreurs, les ouvrages de liaison avec les deux rives du Valentin, et escalier d'accès du niveau bas à la dite Place Publique.

Ces aménagements devront prévoir en outre l'éclairage public de ladite Place Publique.

Les usagers de la Station de Gourette et le public en général, auront libre accès à la Place Publique dite Plate-forme, l'entretien et les réfections éventuelles du revêtement superficiel de cette place publique et de ses accès seront à la charge des collectivités publiques. Il en sera de même des frais d'éclairage et d'écoulement d'égouts.

Toutes réparations intéressant les œuvres vives et l'infrastructure de la dalle dite Plate-forme resteront à la charge du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier."

ARTICLE III

"La destination des locaux à édifier est précisée dans la description qui figure dans l'exposé qui précède.

Il est rappelé à ce sujet :

- a) - que l'ensemble des constructions à réaliser en fonction des plans susvisés est destiné à doter la Station d'environ MILLE LITS SUPPLEMENTAIRES, répartis en QUATRE CENT UN (401) studios et appartements environ.
- b) - qu'il sera possible d'aménager, toujours en fonction des plans susvisés, une SALLE des FETES avec annexes, Bowling et toutes installations de sports et de loisirs, qui devront être mises en exploitation sitôt après leurs réalisations, sous telles formes et conditions qu'il appartiendra aux acquéreurs qui les réaliseront, de déterminer."

ARTICLE IV

"L'ensemble immobilier sera affecté aux objets ci-dessus et ci-après, et tout changement d'affectation devra préalablement recevoir l'approbation du département ou de ses substitués."

ARTICLE V

"Les acquéreurs, devront faire assurer les ouvrages construits ou en cours de construction, conformément aux usages en pareille matière, et notam-

ment, contre l'incendie, la foudre et les avalanches.

Les cessionnaires ou attributaires des acquéreurs devront également faire assurer les locaux auxquels ils auront vocation, dans les mêmes conditions et les exploitants de locaux à usage industriel ou commerciaux devront en outre faire assurer ceux-ci contre les risques propres à leur exploitation."

.....
ARTICLE IX

"Les équipements V.R.D. (Voies et Réseaux divers) ainsi que la chaufferie desservant les réalisations ci-dessus, seront à la charge des ACQUEREURS, y compris la rectification du tracé du chemin existant sur la façade Nord du parking couvert sur lequel les acquéreurs pourront, accord étant d'ores et déjà donné par le Département, ouvrir des dessertes particulières à l'ouvrage, sans toutefois gêner l'accès aux propriétés actuellement desservies par ce chemin.

En aucun cas, les acquéreurs n'auront à compléter ou renforcer les réseaux existants pour l'électricité, l'eau et les égouts, ces travaux devant rester à la charge des collectivités publiques."

.....
ARTICLE XI

.....
"Toutes les installations mécaniques de l'ensemble immobilier, ainsi que celles afférentes à l'éclairage, à la ventilation, aux ascenseurs, aux mesures contre l'incendie, etc..., seront réalisées conformément aux règles de la sécurité en vigueur.

Les acquéreurs ainsi que leurs cessionnaires ou attributaires, devront se conformer en tous points aux règlements administratifs et de police en vigueur ou à être édictés, concernant notamment les parcs de stationnement pour voitures, les stations-services et postes de distributions de carburants, l'hygiène, la sécurité etc..."

CECI EXPOSE, les comparants, nom et es-noms, représentant l'unanimité des copropriétaires de l'ensemble immobilier "LES RESIDENCE DU VALENTIN", ont établi comme suit le règlement de copropriété de cet ensemble immobilier.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

Dispositions Générales

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, notamment des articles premier, deux et trois de ce décret, dans le but :

- 1° - de faire suite à l'état descriptif de division de l'immeuble établi dans l'acte sus-analysé ;
- 2° - de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article dix de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire ;
- 3° - de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;
- 4° - d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;
- 5° - de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et celles prévues au chapitre VI ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II

Parties Communes et Parties Privatives

ARTICLE DEUX

A. PARTIES COMMUNES

Elles sont distinguées en :

- a) - Parties communes générales
- b) - Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment

a) - Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé ou d'un corps de bâtiment déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles comprendront notamment :

- la totalité du sol des bâtiments et de la zone non œdificandi se trouvant autour des immeubles.
- les ouvrages d'accès extérieurs aux différents bâtiments : c'est-à-dire la passerelle entre la "PARTIE A" et la "PARTIE B".
- les deux rampes d'accès au sud de la "PARTIE B".
- l'escalier extérieur se trouvant sur la façade Ouest de la "PARTIE B".
- la dalle se trouvant sur la "PARTIE B" à usage de "Place Publique", y compris son système d'éclairage.
- les ouvrages de canalisation du ruisseau "LE VALENTIN", y compris le bassin de décantation et la grille en amont.
- tous accessoires des parties communes générales.

b) - Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment

Il y a aussi des parties communes spéciales :

- d'une part pour le bâtiment dit "PARTIE A" ;
- d'autre part, pour le bâtiment dit "PARTIE B".

Les parties communes spéciales sont celles qui, sans être affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, servent à l'usage exclusif de l'ensemble des locaux d'un même corps de bâtiment : "PARTIE A" ou "PARTIE B".

Elles comprennent notamment pour chacune des "PARTIE A" ou "PARTIE B" :

- Les fondations : les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements ; les coffres, gaines et

têtes de cheminées ; les tuyaux de ventilation des water-closets ; les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, balconnets et terrasses, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires, ainsi que les devantures et vitrines des magasins qui sont propriété privée).

- Les poutres et solives des planchers et le hourdi et plus généralement le gros œuvre des planchers et voûtes.

X - La toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers.

- Les vestibules d'entrée, les escaliers, leur cage et les paliers.

- Les ascenseurs et la rampe d'accès aux boxes, leurs cages, ensemble tout ce qui peut les garnir.

- Les escaliers, les descentes, les couloirs et les dégagements des sous-sols et caves ; la cave du calorifère et de la chaudière servant à la distribution d'eau chaude, les calorifères eux-mêmes, les locaux affectés aux mécanismes des ascenseurs.

- L'emplacement des compteurs et des branchements d'égoûts.

- Les locaux de conciergeries et leurs dépendances.

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées. Les tuyaux du tout-à-l'égoût, les drains et les branchements d'égoût.

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

- Les boîtes à ordures dans lesquelles les personnes habitant un corps de bâtiment devront déposer les ordures ménagères en se conformant au règlement municipal pour leur enlèvement.

- Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant) etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B. PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE TROIS - Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles

qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

- Les sols, parquets ou carrelages avec, éventuellement, les lambour-dages, mais non les solivages, qui sont choses communes.
- Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne.
- Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières. Les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles, les abats-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires.
- Les devantures et vitrines des magasins.
- Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont propriété des compagnies concessionnaires).
- L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- Les sonneries et installations téléphoniques.
- Les installations de chauffage (radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement.
- Les vitrages, glaces, miroirs.
- Les châssis à tabatière.
- La peinture des choses privées.
- Les papiers, tentures et décors.
- Et, d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE III

Droits et Obligations des Propriétaires et Occupants

A. PARTIES PRIVEES

ARTICLE QUATRE

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

Modifications, subdivisions, réunions

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article II de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite 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.

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

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de la maison dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous

affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Occupation

- Dans la "PARTIE A", les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement pour l'habitation ou pour l'exercice d'une profession libérale.

- Dans la "PARTIE B", les appartements ou locaux qui se trouvent au-dessus de la "Dalle" à partir du premier étage ne pourront être occupés que bourgeoisement pour l'habitation ou pour l'exercice d'une profession libérale.

- Dans le surplus de l'immeuble, c'est-à-dire dans la "PARTIE B", sous Dalle, et au rez-de-chaussée au-dessus de la Dalle, les locaux pourront être occupés soit pour l'habitation, soit pour des usages professionnels, soit pour des usages administratifs, commerciaux ou industriels. Toutefois, les établissements dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder par l'odeur les personnes habitant l'immeuble sont interdits ; les établissements bruyants sont également interdits, sauf si l'isolation phonique permet une atténuation convenable du bruit.

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

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

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

Chauffage

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

Bruits

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins, par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes de

l'immeuble, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers avec, au besoin, dispositif antiparasite de T.S.F.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code pénal.

Musique - T.S.F. - Télévision

Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.

L'installation de la T.S.F. ou de la télévision n'est pas interdite, mais les antennes extérieures individuelles ne sont pas autorisées. Des antennes collectives de radio et des antennes collectives de télévision seront établies sur les toits de l'immeuble et le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

Ces installations devront être faites de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'appartement.

Animaux

Les perroquets et autres animaux criards sont interdits. Les chiens de petite taille sont tolérés mais tenus en laisse, et ils ne pourront entrer dans les ascenseurs ou passer par les escaliers principaux que s'ils sont dans des paniers ou portés à bras ; tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas, qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères à l'immeuble, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. 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 (zinc ou faïence) 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 à l'extérieur de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Enseigne

Les propriétaires ou occupants des magasins et commerce pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements

et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres locaux de l'immeuble.

Bois et charbon

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

Harmonie

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres, même la peinture et, de façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il va être dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des appartements qu'ils concerneront.

Tapis

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle indiqué par le syndic.

Ascenseur

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.

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 des réparations.

Garages - Boxes

Les garages ou parkings ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations sauf en ce qui concerne la "Station-Service". Un appareil extincteur facilement accessible devra y être placé aux frais du propriétaire du garage.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou de matières inflammables supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des trompes et klaxons ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des réglages, du départ et de la rentrée des voitures.

Mutation de propriété

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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.

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

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

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

Obligations du syndic

Dans le cadre du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept

précité, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) - Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;
- b) - éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

Locations - Meublés

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

Ils 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.

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

La location en meublé d'une chambre par appartement au profit d'une personne seule est également toléré.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de 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 un 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 numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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 du privilège.

B. PARTIES COMMUNES

ARTICLE CINQ

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

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées de l'immeuble, les vestibules, paliers, escaliers, cages d'escalier et autres parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteau.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, ou de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Les livraisons de matières sales et encombrantes : bois, charbon, vin en fûts etc..., devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

CHAPITRE IV

Charges Communes

ARTICLE SIX

Charges Communes Générales

Ces charges communes à l'ensemble de l'immeuble comprendront :

1° - Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties communes spéciales et aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires.

2° - Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire :

- aux ouvrages d'accès extérieurs aux différents bâtiments c'est-à-dire la passerelle entre la "PARTIE A" et la "PARTIE B", l'escalier extérieur se trouvant sur la façade Ouest de la "PARTIE B" ;
- aux ouvrages de canalisation du ruisseau LE VALENTIN, y compris le

le bassin de décantation et la grille en amont ;
- et aux accessoires des parties communes générales.

- 3° - Les frais de réparations de toute nature intéressant les œuvres vives et l'infrastructure de la dalle dite "Plate-forme".
- 4° - Le salaire du gardien ou concierge de l'ensemble immobilier.
- 5° - La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.
- 8° - Les primes d'assurance contre l'incendie, accidents et autres s'appliquant à l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE SEPT

Charges communes spéciales

Les charges communes soit à la "PARTIE A", soit à la "PARTIE B", comprendront :

- 1° - Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis les choses et parties communes spéciales d'une des "PARTIE A" ou "PARTIE B".
- 2° - Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des magasins et appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, magasin ou locaux en dépendant, et affectés à son usage exclusif et particulier), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, magasin ou local en dépendant), aux portes d'entrée, aux vestibules d'entrée, aux escaliers et leurs cages, aux ascenseurs, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs à la descente, aux couloirs et corridors communs des caves, aux loges des concierges et leurs dépendances et, d'une manière générale, à tous locaux destinés aux services communs, soit de la "PARTIE A" soit de la "PARTIE B".
- 3° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées.
- 4° - Les frais de ravalement des façades, soit de la "PARTIE A" soit de la "PARTIE B", auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps,

balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient propriété privée.

5° - Le salaire des concierges de l'une des "PARTIE A ou B", son éclairage et son gaz.

6° - La rétribution allouée au syndic particulier à l'une des "PARTIES A ou B" et les honoraires de l'architecte de l'immeuble (PARTIE A ou B).

7° - Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat particulier à l'un des immeubles "PARTIE A" ou "PARTIE B" s'il en existe.

8° - Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée des vestibules et des escaliers.

9° - Les frais du tout-à-l'égout.

10° - Les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires aux concierges pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble "PARTIE A ou B".

11° - Les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz et électriques et compteurs d'eau froide.

12° - Les frais de chauffage des parties communes assuré par une chaudière spéciale.

13° - Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques, "PARTIE A ou B".

La consommation générale d'eau froide et, d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes spéciales.

ARTICLE HUIT

Répartition des charges communes - Modification

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq complété par l'article premier du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

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 leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi et des dispositions conventionnelles, mais s'imposant à tous les copropriétaires, contenues dans le présent règlement, et notamment de l'Etat Descriptif de Division.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges

communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative.

Toutefois, pour ces charges communes spéciales soit à la "PARTIE A" soit à la "PARTIE B", des règlements complémentaires pourront être établis ultérieurement pour la répartition de ces charges entre les divers copropriétaires des lots qui composent ou composeront chaque partie.

ARTICLE NEUF

Règlement - Provision - Garantie

Les propriétaires verseront au syndic, dès sa désignation, et sur demande formulée par simple lettre missive, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté, à l'exclusion des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot, sur la base de par millièmes des parties communes.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

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

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 propriétaire défaillant et sont exigibles en application de l'article trente cinq du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité.

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure

civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

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

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

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

CHAPITRE V

Service de l'immeuble - Concierge

ARTICLE DIX

Le service de l'immeuble sera assuré par des concierges choisis par le syndic dont il est parlé ci-après.

Les concierges de l'immeuble seront engagés et payés selon les règles prévues par la législation en vigueur.

Ils seront logés gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages, et seront éclairés et chauffés.

Ils ne pourront sous-louer ni leur loge, ni aucune partie du local mis à leur disposition. Il leur est interdit d'exercer tous métiers faisant du bruit, attirant du public ou pouvant incommoder par l'odeur. En ce qui concerne les animaux, ils seront soumis aux prescriptions concernant l'usage des parties privées (Chapitre III, paragraphe A ci-dessus).

Ils devront entretenir les parties communes de l'immeuble en bon état de propreté, balayer et nettoyer les vestibules d'entrée de l'immeuble, les escaliers, tapis, ascenseur, entretenir les paliers, corridors, les paillasons communs, les lampes électriques, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et, généralement, toutes les parties communes, le tout au moins deux fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic. Ils sortiront les poubelles chaque jour aux heures prévues par les règlements de police et les rentreront après le passage du service de ramassage des ordures.

Ils devront entretenir leur loge en parfait état de propreté.

Ils veilleront à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient leur paraître suspectes ; ils veilleront également à ce que les malles et colis qui se trouveraient provisoirement dans les vestibules de l'entrée lors du départ ou de l'arrivée des personnes de la maison ne soient pas enlevés.

Ils monteront aussitôt après chaque distribution postale, le courrier qui leur serait remis pour les personnes habitant l'immeuble et le remettront aux destinataires dans leur appartement, ainsi que les menus objets qui leur seraient laissés pour le compte des occupants de l'immeuble.

Ils feront visiter les appartements à louer.

Ils assureront l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers, des escaliers.

Ils auront la surveillance et l'entretien du service de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble.

Ils veilleront à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées.

Ils auront la garde des clefs donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage de l'immeuble, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Ils fermeront les colonnes montantes quand besoin sera. Ils devront notamment vider les colonnes d'eau en cas de de gelée, mais ils devront préalablement sauf en cas de force majeure, aviser les occupants de chaque appartement pour que chacun puisse s'approvisionner d'eau.

Ils devront satisfaire, aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues, mais uniquement pour les parties communes.

Ils devront aviser le syndic, sans aucun retard, de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont ils auraient connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, les concierges devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devront être congédiés si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite au chapitre VI, mais après préavis d'usage.

CHAPITRE VI

Syndicat des Copropriétaires Assemblées Générales

I - SYNDICAT

ARTICLE ONZE

La collectivité des propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Le syndicat de copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité ; il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires des Résidences du Valentin à Gourette".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents ; ils continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à PAU, 20 Boulevard des Pyrénées.

II - ASSEMBLEES GENERALES

Convocations

ARTICLE DOUZE

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la délivrance du certificat provisoire de conformité.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget provisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, une assemblée générale des copropriétaires.

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

Cette assemblée sera convoquée dans le courant du premier semestre.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Ces copropriétaires sont tenus de se conformer à l'article 8 du décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Ils font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Conformément à cet article 50, le Président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ;

l'assignation est délivrée au syndic.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise en demeure et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement ainsi qu'il est dit à l'article 63 du décret susvisé.

Les convocations contiennent l'indication du lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Conformément à l'article II du décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- 1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.
- 2° - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.
- 3° - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.
- 4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux articles 29 et 30 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.
- 5° - Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 1), 25 a et b, 30 (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Modification de l'ordre du jour

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

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

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues ci-dessus.

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

Mutations

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, et conformément à l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'article 12 du décret susvisé du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

Convocation - Délai

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

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues comme il est dit ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application des dispositions de

l'article 25 in fine de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Tenue des assemblées

ARTICLE TREIZE

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale 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.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, et établie en conformité de l'article 14 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, est déposée au cabinet du syndic et doit être communiqué à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 13 du décret précité.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, relative à la réduction des voix des propriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

M a j o r i t é s

ARTICLE QUATORZE

1° - Les décisions de l'assemblée générale sont, sous réserve des dispositions de l'article 22 précité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée.

2° - Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) - Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au numéro 1 ci-dessus ;

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 ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

f) - La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou plusieurs parties privatives ;

g) - La souscription de toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues au numéro 1° ci-dessus.

3° - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) - Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au numéro 2d ci-dessus ;

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 au numéro 2e ci-dessus .

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

Elle 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.

4° - Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, mêmes ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions sont notifiées aux défallants ou opposants conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article 18 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Une copie du procès-verbal de l'assemblée sera, en outre, adressée à tous les syndicalistes.

CHAPITRE VII

Administration de l'immeuble - Syndic - Attributions

ARTICLE QUINZE

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au chapitre VI. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Il est rééligible.

La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements) seront également portés aux charges communes.

Monsieur Jean-Louis SAINT YRIEIX, demeurant à Montpon sur Isle, remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la pre-

mière assemblée générale. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre syndicale des administrateurs de biens.

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

Attributions générales du syndic

Le syndic est chargé dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et des articles 28 et suivants du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Travaux

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

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

Personnel

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

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

Listes des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartient, ainsi que de tous les titulaires des

droits visés à l'article 6 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à 3 du décret précité du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Comptabilité - Budget prévisionnel

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

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 9 ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au noms et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme de NEUF MILLE CINQ CENTS FRANCS pour le règlement des dépenses courantes. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, modifier ce chiffre.

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

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

Action en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans

y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

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

Substitution, délégation de pouvoirs

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 14 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE VIII

Conseil Syndical

ARTICLE SEIZE

Nomination

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois à cinq membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, les associés dans les cas prévus par l'article 23 (alinéa premier) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 (alinéa 4) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq concernant les syndicats coopératifs.

A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25c de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ou à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans cette hypothèse, ils peuvent être désignés par le Président du tri-

bunal de grande instance statuant par ordonnance sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Révocation

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation, c'est-à-dire dans les formes fixées par l'article 25c de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Membres suppléants

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

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

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

Attributions

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Délégations

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article 21 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Pouvoirs

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce

dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la société.

Les fonctions de président et des membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois, les membres du conseil syndical auront droit au remboursement des frais qu'ils auraient exposés pour l'exécution de leur mission.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix (hommes de l'art, experts-comptables, conseils juridiques etc...).

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration, et sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales.

CHAPITRE IX

Risques Civils et Assurances

ARTICLE DIX SEPT

L'immeuble devra être régulièrement assuré avec la matériel commun y installé à 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 (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers).

2°) - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et l'ascenseur (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparations etc.) Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur.

3°) - La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié des propriétaires.

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

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

ARTICLE DIX HUIT

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'immeuble, 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 les 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 aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

CHAPITRE X

Améliorations - Additions - Surélévation

ARTICLE DIX NEUF

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 numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

Article 30

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat repré-

sentant au moins les trois quarts des voix), 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 éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de 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 dépenses 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, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier 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 36, 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 y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être 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 aux 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 précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires."

Article 34

"La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente, 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 bâtiments 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 prévue à l'article 26, 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 des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue 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 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, 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 compor-

taut une contre-partie à sa charge.

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

CHAPITRE XI

Reconstruction

ARTICLE VINGT

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérés dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

Article 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."

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 24 du présent règlement de copropriété)."

Article 40

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

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."

CHAPITRE XII

Contestations

ARTICLE VINGT ET UN

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq 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, par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, comme il est dit ci-dessus à l'article 8, 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 71, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application seront réputées non écrites.

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 XIII

Dispositions Particulières

Constitution de Syndicats Secondaires

ARTICLE VINGT DEUX

Les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs des bâtiments faisant partie de l'ensemble immobilier pourront, réunis en assemblée générale, décider, aux conditions de majorité prévues par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, la constitution entre eux d'un syndicat secondaire.

Conformément aux dispositions de l'article 27 de cette loi, ce syndicat

aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété, cet objet pourra être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndicat secondaire sera doté de la personnalité civile. Il fonctionnera dans les conditions prévues par la loi et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un, conformément aux dispositions de l'article 24 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

CHAPITRE XIV

Modification au Règlement

ARTICLE VINGT TROIS

L'assemblée générale peut, conformément à l'article 25 b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq précitée, modifier le présent règlement, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

CHAPITRE XV

Dispositions Finales

Publicité Foncière

ARTICLE VINGT CINQ

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division, sera publié au bureau des hypothèques de PAU, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

MENTION

ARTICLE VINGT CINQ

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite à PAU, en l'étude de Maître DUPLANTIER, notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à PAU, en l'étude pour Messieurs COADOU et SAINT-YRIELX, et à l'Hôtel de la Préfecture pour Monsieur le Préfet,

Les dix, onze, et douze juillet,
L'an mil neuf cent soixante huit.

Et après lecture faite, les comparants, nom es-nom ont signé avec les notaires.

Suivent les signatures.

Cet acte porte la mention d'enregistrement suivante :

Enregistré à PAU - Actes Civils - le dix neuf juillet mil neuf cent soixante huit, volume 787, bordereau 719, numéro 10. Reçu : VINGT Francs. 20 F.
Signé : CRAMPETTE.