

# **RESIDENCE DE TOURISME LE PIANO**

**VOLUME N°2**

Angle de l'Avenue Espeleta N°4  
et Cours de la Libération N°342 et 344

33400 TALENCE

---

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ET**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

---

MAITRE DE L'OUVRAGE : SCCV LE PIANO – 311bis Cours de la Libération – 33400 TALENCE  
NOTAIRE : Maître Matthieu VINCENS de TAPOL – 74 Avenue Pasteur – 33600 PESSAC

ARCHITECTE : DUPUY SCHOELL – 311bis Cours de la Libération – 33400 TALENCE

REGLEMENT DE COPROPRIETE : SARL A.U.I.G.E.– Société de Géomètres Experts – 220 Cours Gambetta - 33400 TALENCE

|                           |
|---------------------------|
| <b>TABLE DES MATIERES</b> |
|---------------------------|

- CHAPITRE - I -                   DISPOSITIONS GENERALES

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b> |
|------------------------------------|

- CHAPITRE - II -           DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER –  
PERMIS DE CONSTRUIRE – CONVENTIONS / SERVITUDES –  
ANNEXES -POUVOIRS

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b> |
|---------------------------------|

- CHAPITRE - III -           DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET  
OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV -           CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V -           SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES  
GENERALES

- CHAPITRE - VI -           ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII -           CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII -           RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX -           AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X -           RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI -           CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII -           DISPOSITIONS FINALES

- ANNEXES -               Plans de la copropriété  
Copie de l'état descriptif de division en volumes

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE - I -**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1er.-**

**A - PREAMBULE**

I - Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :

**SARL A.U.I.G.E  
Ph. LAFON - Géomètre Expert Foncier  
220 Cours Gambetta  
33400 TALENCE**

- conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, modifiée par :

*La loi n°79.2 du 2 janvier 1979 - La loi N°85.1470 du 31 décembre 1985 – La loi N°94-624 du 21 juillet 1994 – La loi N°96.1107 du 18 décembre 1996 - La loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000 – la loi N°2003-699 du 30 juillet 2003 – L'ordonnance N°2013-516 du 20 juin 2013 - La loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006 – La loi N°2009-323 du 25 mars 2009 - La loi N°2010-788 du 12/07/2010 - L'art 23 de la loi N°2011-267 du 14 mars 2011 – La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ;*

- conformément aux dispositions du décret n°67.223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10/07/65, modifié par :

*Le décret N°73.748 du 26 juillet 1973 – décret N°86.768 du 9 juin 1986 – décret N°92.755 du 31 juillet 1992 – décret N°95.162 du 15 février 1995 – décret N°97.532 du 23 mai 1997 – décret N° 2000.293 du 4 avril 2000 – décret N°2004.479 du 27 mai 2004 – décret N°2010-391 du 20 avril 2010;*

- conformément au Livre VII – titres I, II, III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux immeubles relevant du statut de la copropriété, créé par les articles 52-54-58 et 65 de la loi La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et le chapitre II du titre V du livre II du CCH modifié par l'article 68 de ladite loi ALUR ;

- conformément au Livre III – titre II du Code de l'Urbanisme : article L321-1-1 créé par l'article 66 de la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et les articles L321-29 et L327-1 modifiés par l'article 66 de ladite loi (relatifs à la requalification des copropriétés) ;

Le présent acte a notamment pour but :

- 1.- d'établir l'état descriptif de l'immeuble et déterminer les parties privatives et leur quote-part dans la propriété des parties communes générales ;
- 2.- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires (parties communes générales) et celle affectées à l'usage d'un ensemble de copropriétaires (parties communes spéciales).
- 3.- de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

- 4.- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 5.- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

**II.** - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

**III.** - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

## **B – ENTREE EN VIGUEUR**

### **DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'état descriptif de division établi sous l'article 3<sup>ème</sup> des présentes est d'application immédiate.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que deux lots au moins seront la propriété de deux personnes différentes et qu'un bâtiment sera achevé et en parfait état d'habitabilité, en ce sens qu'une déclaration d'achèvement des travaux le concernant aura été souscrite.

Cela signifie que pendant la période de construction du bâtiment, et jusqu'à ce que soit souscrite la Déclaration d'Achèvement des Travaux sus-visée, les dispositions du présent document ne sont pas applicables et leur bénéfice ne pourra en aucun cas et de quelque manière que ce soit être revendiqué par les acquéreurs.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**CHAPITRE - II -**

**ARTICLE 2 ème.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER — PERMIS DE CONSTRUIRE – CONVENTIONS / SERVITUDES - ANNEXES - POUVOIRS -**

**2-1- DESIGNATION**

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble à usage d'habitation à destination de Résidence de Tourisme dénommé « **Le Piano** », en cours de construction sur un terrain sis à TALENCE 33400, à l'angle du numéro 4 de la rue Espeleta et des numéros 342 et 344 du Cours de la Libération.

Lequel immeuble constitue le **volume numéro DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes établi par la SARL AUIGE - Société de Géomètres à TALENCE - suivant acte sous seing privé en date du ----- 2015, et qui sera réitéré suivant acte à recevoir par Maître Mathieu VINCENS de TAPOL, Notaire à PESSAC (33600), avant ou même temps que les présentes, pour être publié au Service de la publicité foncière de BORDEAUX (33).

L'unité foncière, assiette de ladite division en volumes, figure au cadastre de la Commune de la façon suivante :

|  |          |
|--|----------|
| Section AB N°420 – lieudit « 342 Crs de la Libération » pour une contenance de ..... | 00a 16ca |
| Section AB N°423 – lieudit « 344 Crs de la Libération » pour une contenance de ..... | 01a 32ca |
| Section AB N°425 – lieudit « 4 Avenue Espeleta » pour une contenance de .....        | 02a 40ca |
|  | -----    |
| TOTAL contenance.....  | 03a 88ca |

Ces parcelles sont limitées :

- au Nord : par le Chemin de Suzon
- à l'Est : par la parcelle cadastrée Section AB N°4
- au Sud : par l'avenue Espeleta
- à l'Ouest : par le cours de la Libération

L'immeuble « **Le Piano** » sera édifié dans les normes définies par la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005)

Il sera pour les besoins de la publicité foncière subdivisé de la façon ci-après décrite et comprendra lors de son achèvement un bâtiment unique élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, savoir :

Au rez-de-chaussée :

- un local commun pour le stockage des poubelles et un local pour les vélos avec accès direct depuis l'avenue Espeleta ;
- un hall d'entrée précédé d'un sas et desservant un salon d'accueil, un bureau, une cuisine, une salle de petit déjeuner, un vestiaire hommes, un vestiaire femmes, une salle de repos, une pièces sanitaires, une laverie, une cage d'escaliers et d'ascenseur conduisant aux étages supérieurs ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur desservant un couloir, six placards communs et douze logements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur desservant un couloir, six placards communs et douze logements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur desservant un couloir, six placards communs et douze logements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur desservant un couloir, six placards communs et douze logements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur desservant un couloir, quatre placards et un local « personnel » communs, sept logements ;

- Toitures au-dessus avec équipements techniques.

L'accès direct à la résidence de Tourisme « Le Piano » s'exercera exclusivement à pieds depuis l'Avenue Espeleta.

## **2-2 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'unité foncière constituant l'assiette de l'état descriptif de division en volumes visé sous l'article 2<sup>ème</sup> des présentes, a fait l'objet des autorisations administratives suivantes :

- Permis de construire N°PC 335222011 Z1117 délivré en date du 13/04/2013 au nom de la « SARL EDIFIS domiciliée 8 Allée de 7<sup>ème</sup> Art à TALENCE 33400
- Permis de construire modificatif N°PC 335222011 Z1117 M2 délivré en date du 15/04/2013 au nom la SCCV LE PIANO domiciliée 311bis Cours de la Libération à TALENCE 33400.
- Permis de construire modificatif N°PC -----(*en cours d'instruction*)----- délivré en date du -----(*en cours d'instruction*)-----au nom la SCCV LE PIANO domiciliée 311bis Cours de la Libération à TALENCE 33400.

Lesquels arrêtés portent sur la construction d'un bâtiment comprenant cinquante cinq chambres et un commerce.

## **2-4 – CONVENTIONS - SERVITUDES**

### **2-4-1 - Conventions avec les concessionnaires de services publics :**

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier devront se conformer aux obligations découlant de toutes conventions qui pourraient être conclues par le Maître de l'ouvrage avec les concessionnaires de services publics et tout fournisseur de fluides, d'énergie et de réseau, ce, conformément aux dispositions de l'article R261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnels des concessionnaires et toutes sociétés expressément mandatées par ceux-ci, bénéficient d'un droit de passage sur les parties communes de l'ensemble immobilier pour la réalisation de tous travaux d'aménagement et la réalisation de toutes opérations de maintenance.

#### 2-4-2 – Armoire de commande des feux du tramway

Aux termes d'un acte reçu en date du 20 mars et-----2007 par Maître Matthieu VINCENS de TAPOL, Notaire à PESSAC, contenant vente des parcelles cadastrées sur la commune de TALENCE 33400 sous la section AB N°420 – 423 – 425, il a été précisé ce qui suit, littéralement retranscrit, savoir :

*« Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.*

*Il est ici rappelé la promesse unilatérale régularisée entre la CUB et Monsieur DUPUY :*

*L'acquéreur déclare « faire son affaire personnelle de l'armoire de commande des feux du tramway existant et l'intégrer dans le mur du futur bâtiment en limite de l'espace public, le volume à prévoir pour cet encastrement, accessible par la voie publique est le suivant :*

*Hauteur 1,8m ; largeur 2m ; profondeur 0,6m, en accord avec les services communautaires. » »*

#### 2-4-3 – Servitudes et cahier des charges de la division en volumes :

L'assiette de la copropriété « LE PIANO » étant constituée du **VOLUME NUMERO DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes précité, les actes suivants seront opposables aux copropriétaires, savoir :

- l'état descriptif de division en volumes
- cahier des charges de la division en volumes et ses annexes,

A ce titre, les copropriétaires supporteront notamment l'existence des servitudes constituées aux termes dudit état descriptif de division en volumes, ci-après littéralement retranscrites, savoir :

« «

##### 7-1 ► SERVITUDES GENERALES

*Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier complexe tel qu'il est désigné à l'article 2ème de l'état descriptif de division qui précède, est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence, tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages qui seront édifiés par les personnes physiques ou morales qui sont ou deviendront de quelque manière que ce soit, propriétaires des volumes dans lesquels s'inséreront lesdites constructions.*

*Au regard de ces servitudes, le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier complexe sera le fonds servant et les constructions qui y seront édifiées à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.*

*Les bâtiments et ouvrages édifiés ou qui seront édifiés par le constituant ou ses ayants cause, seront eux-mêmes grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, réparations, remplacement.*

##### A - OBLIGATION DE SUPPORTER DES CONSTRUCTIONS

*Tout propriétaire d'un volume fixé dans l'espace au-dessous d'un autre volume constructible, est tenu de dimensionner l'infrastructure de sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus.*

*Au-delà de l'achèvement du programme prévu au dossier de réalisation, et dans l'hypothèse d'une augmentation des charges rendant nécessaire le surdimensionnement des structures initiales, le propriétaire du volume du dessous, tenu de cette obligation, se verra couvert du*

montant correspondant au coût réel des travaux et indemnisé des conséquences de ces travaux entraînant un préjudice passager ou définitif (perte d'exploitation, perte d'espace).

Le propriétaire d'un volume de construction inférieur sera tenu de supporter les charges de construction du volume supérieur, les données nécessaires au dimensionnement des structures des constructions seront fournies par le ou les bureaux d'étude mandatés conjointement par l'architecte de chaque opération et par le maître d'ouvrage, ces éléments étant validés par le propriétaire du volume concerné.

Le propriétaire du volume de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à sa produire.

Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes. Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées. Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

#### B - OBLIGATION D'ENTREtenir LES STRUCTURES PORTEUSES

L'entretien et les réparations des structures porteuses incomberont à chaque propriétaire de volumes qui les comprennent, en conséquence les frais liés à ces réparations et réfections éventuelles seront pris en charge en totalité par chacun des propriétaires concernés, cette disposition exclut les réparations ou réfections rendues nécessaires par une utilisation anormale d'un des volumes ou faisant suite à un sinistre résultant par cette utilisation anormale ; dans ce dernier cas il conviendra de se conformer aux dispositions prévues à l'article 3ème du cahier des charges.

Il en sera ainsi notamment pour les murs porteurs, piliers, longrines, poutres en plafond et planchers porteurs.

#### C - SERVITUDES RECIPROQUES :

Du fait de la configuration de l'ensemble immobilier complexe, les volumes UN et DEUX du présent état descriptif de division en volumes sont grevés réciproquement à titre réel - perpétuel et gratuit, des servitudes ci-après décrites et rendues nécessaires pour la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun des volumes, à leur entretien, à l'accès et à la maintenance des installations techniques.

Servitudes réciproques d'appui - d'accrochage - d'ancrage - de vue et de prospect - autorisatin de surplomb:

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages et constructions superposés et imbriqués, les ouvrages et constructions qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages et de constructions appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue et de prospect, et bénéficient d'une

autorisation de surplomb, ainsi que toutes autres servitudes rendues nécessaires par la structure même de l'Ensemble Immobilier Complexe

Servitudes réciproques d'accrochage et de passage des réseaux et canalisations :

Toute dalle séparative de volume sera grevée d'une servitude d'accrochage et de passage des équipements divers (canalisations, réseaux, faux plafonds, gaines techniques, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauterie et réseaux divers, en ce compris les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement (fluide, chauffage électrique, France Telecom, ventilation, climatisation, etc...), nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci.

Le propriétaire du volume bénéficiaire de la servitude du dessous aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Servitudes réciproques d'accès aux canalisations, gaines et réseaux divers pour leur entretien :

Chacun des volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage du personnel d'entretien aux fins d'assurer la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'Ensemble Immobilier Complexe. Ces servitudes devront être exercées de manière à ne gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété du domaine public ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

Autorisation réciproque de surplomb :

L'ensemble des volumes bénéficient réciproquement d'un droit de surplomb du notamment à la configuration architecturale des différents volumes (débords de toits, corniches, acrotères...)

Servitude réciproque de tour d'échelle :

Pour permettre à tout propriétaire de l'un des volumes ci-dessus désignés, d'entretenir, de réparer, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés en limite séparative de propriété, il est constitué une servitude réciproque de tour d'échelle sur le ou les volumes voisins, sauf en ce qui concerne les volumes situés en limite du domaine public pour laquelle servitude il devra être sollicité une permission de voirie.

**7-2 ► SERVITUDES PARTICULIERES**

Du fait de la configuration de l'ensemble immobilier complexe, certains volumes du présent état descriptif de division en volumes sont grevés à titre réel et perpétuel des servitudes ci-après

décrites, rendues nécessaires pour le fonctionnement et l'accès aux ouvrages des volumes concernés, savoir :

#### SERVITUDES DE CANALISATIONS ET DE RESEAUX DIVERS

- *Alimentation et raccordement de la résidence de tourisme.*  
L'alimentation en réseaux divers de la résidence de tourisme (volume 2) situés en surélévation des commerces (volume 1), qu'il s'agisse d'alimentation en eau potable, défense incendie, alimentation en énergie électrique, raccordement au réseau France Télécom analogique ou numérique, raccordement au réseau de télédistribution, se fera à travers le volume 1 de l'immeuble qui se trouvera en conséquence grevé d'une servitude de passage de réseaux divers à titre perpétuel, cette servitude emporte le droit de passage dévolu aux ouvriers, techniciens ou services concessionnaires chargés par les propriétaires de procéder à l'entretien, le remplacement, l'amélioration de ces réseaux.  
Fonds servant : Volume 1 de l'ensemble immobilier  
Fonds dominant : Volume 2 de l'ensemble immobilier
- *Evacuation des eaux usées et eaux pluviales de la résidence de tourisme.*  
L'évacuation des eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales de la résidence de tourisme (volume 2) situés en surélévation des commerces (volume 1), se fera à travers le volume 1 de l'immeuble qui se trouvera en conséquence grevé d'une servitude de passage de réseaux eaux usées, vannes et pluviales à titre perpétuel et gratuit, cette servitude emporte le droit de passage dévolu aux ouvriers, techniciens ou services concessionnaires chargés par les propriétaires de procéder à l'entretien, le remplacement, l'amélioration de ces réseaux.  
Fonds servant : Volume 1 de l'ensemble immobilier  
Fonds dominant : Volume 2 de l'ensemble immobilier

#### SERVITUDE D'ACCROCHAGE

- *Support des canalisations situées au niveau des commerces en rez-de-chaussée*  
Afin de permettre le support et la fixation des canalisations situées au dessus des commerces en rez-de-chaussée, il est constitué sur le volume n° 1, au profit du volume n° 2, une servitude d'accrochage s'exerçant sur chacune des structures porteuses horizontales et sur la dalle béton dite « plancher haut » du rez-de-chaussée.

*Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit.*

Fonds servant : Volume 1 de l'ensemble immobilier

Fonds dominant : Volume 2 de l'ensemble immobilier

- *Servitudes réciproques d'accrochage des éléments de décoration et de signalisation aux abords des espaces ouverts à la circulation publique*

*Toutes signalisations (enseignes publicitaires, lumineuses...) pourront être mise en place en façade du bâtiment aux abords des espaces ouverts à la circulation publique, sous réserve des autorisations requises en la matière, délivrées par les services de la Ville de TALENCE.*

*Le VOLUME N°1 (Commerces – Fonds dominant) aura la possibilité d'installer sur sa façade, donnant cours de la Libération et rue de Suzon, toutes enseignes publicitaires pouvant être en surplomb du domaine public et apposées sur les façades du VOLUME N°2 (Résidence de*

*Tourisme – Fonds Servant), et ce, de façon à ce que les dimensions et le positionnement expressément autorisés par la Commune ne puisse occulter (même en partie) la vue et la luminosité des appartements et autres locaux du VOLUME 2.*

*Fonds Servant : Volume n°2 – résidence de Tourisme*

*Fonds Dominant : Volume n°1 - Commerces*

#### SERVITUDE DE PASSAGE

- *Entretien Equipement Toiture*

*Le volume n° 2 « Résidence » (fonds servant) est grevé d'un droit de passage sur le hall d'entrée, la cage d'escaliers de l'immeuble à partir du hall d'entrée jusqu'à la toiture, afin de permettre au propriétaire du volume n° 1 (Commerce– fonds dominant) d'accéder à la toiture et particulièrement au bloc technique situé au niveau toiture, afin d'assurer la maintenance et le remplacement éventuel d'équipements techniques positionnés à cet emplacement.*

*Fonds Servant : Volume n°2*

*Fonds Dominant : Volume n°1*

*Pour l'exercice des servitudes décrites ci-dessus, le propriétaire du fond dominant (Volume n°1) devra sauf cas d'urgence exceptionnel, prévenir le propriétaire du fond servant (volume n°2) au minimum 72 heures à l'avance de son intention d'intervenir. Il devra également prévoir des dispositions en personnel et matériel qui soient compatibles avec la destination des espaces traversés (couloirs, hall d'entrée, cage d'escalier) et le caractère résidentiel de l'immeuble » » »*

#### 2-5 ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan de masse représentant le bâtiment et les voies de desserte ;
- un plan pour chaque niveau du bâtiment (six plans)
- copie de l'état descriptif de division en volumes / cahier des charges

Il est ici précisé que les plans du bâtiment ont pour but essentiellement de permettre l'identification des lots privatifs par rapport aux parties communes du bâtiment et que les surfaces et cotes contractuelles seront celles indiquées sur les plans annexés aux actes de vente des lots, sous réserve des tolérances prévues par la loi.

En outre, l'aménagement intérieur des lots pourra être modifié par le Maître de l'ouvrage en raison de contraintes techniques ou commerciales, ou pour satisfaire aux exigences du permis de construire et tout autre arrêté administratif.

## **2-6 - POUVOIRS DONNES AU MAITRE DE L'OUVRAGE :**

A titre de condition particulière, les copropriétaires conviennent et acceptent par les présentes :

- que bien que le dossier technique du programme « **LE PIANO** » soit entièrement composé à ce jour, des modifications pourront intervenir concernant l'ensemble du projet immobilier en raison de contraintes techniques, esthétiques ou commerciales, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de non contestation de conformité.

- que dès lors que les modifications n'affecteront pas la constructibilité actuelle et la desserte de l'assiette de la copropriété, les copropriétaires autorisent par les présentes le Maître de l'ouvrage à opérer les modifications à la charge et sous la seule responsabilité de ce dernier, à solliciter et mettre en œuvre s'il y a lieu, toute autorisation ou agrément administratif requis.

- que le Maître de l'ouvrage ou toute personne qu'il aura expressément mandatée, pourra éventuellement affecter l'ensemble des lots de la résidence objet des présentes à l'exploitation de la résidence de Tourisme, conformément aux dispositions du paragraphe « occupation » de l'article 6<sup>ème</sup> du règlement de copropriété ci-après défini.

- dans l'hypothèse où le Maître d'Ouvrage ou toute société qu'il aurait autorisée à se substituer souhaiterait développer une opération immobilière sur une unité foncière jouxtant l'assiette de la présente opération, il sera constitué, sur les voies de circulation et réseaux divers internes à l'opération objet du présent règlement de copropriété, une servitude de passage et de raccordement au profit de l'unité foncière objet de la nouvelle opération immobilière.

Cette convention sera régularisée par le syndic de l'immeuble du présent règlement sans recours préalable à une décision de l'Assemblée Générale.

Les charges relatives à l'entretien des voiries et réseaux divers seront alors réparties au prorata du nombre d'utilisateurs, et ce, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

- conformément aux dispositions de l'article R.261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les copropriétaires confèrent au Maître de l'ouvrage tous pouvoirs à l'effet de passer les conventions nécessaires à la construction des bâtiments objet des présentes, et à leur mise en état d'habitabilité (aménagements extérieurs y compris).

Plus généralement, les copropriétaires investissent le Maître de l'ouvrage de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes actions de mitoyennetés, de vues, de servitudes, et de droits de passage concernant l'ensemble immobilier, et pour signer tous actes d'acquisition et de disposition portant sur des parties communes, qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme et qui seront indispensables ou utiles à la desserte de l'immeuble.

**ARTICLE 3ème.- DIVISION -**

**3a – Etats descriptifs de division antérieurs :**

Aux termes d'un acte déposé le 15/02/1980 au rang des minutes de Maître CLERMONTTEL, Notaire à BORDEAUX (33), puis publié au 2ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (33) le 27/02/1980 Volume 7812 numéro 20, il a été établi un état descriptif de division de cinq lots numérotés de 1 à 5, s'appliquant à l'immeuble alors cadastré sur la commune de TALENCE sous la section AB N°2 pour une contenance de 02a 89ca.

Aux termes d'un procès verbal du cadastre numéro 1965 du 26/09/2033, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 29/09/2003 Volume 2003P numéro 8564, la parcelle cadastrée Section AB N°2 a été divisée en trois parcelles cadastrées Section AB N°422 – 423 – 424 pour une contenance totale de 02a 89ca.

Aux termes d'un acte reçu en date du 20 mars et -----2007 par Maître Matthieu VINCENS de TAPOL, Notaire à PESSAC (33), publié au 2ème Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (33) le-----, il a été procédé à l'annulation pure et simple de l'état descriptif division –règlement de copropriété sus-visé, s'appliquant aux parcelles cadastrées Section AB N°422 – 423 – 424 et comprenant cinq lots numérotés de 1 à 5.

Ceci exposé, **le présent état descriptif de division en copropriété s'appliquant au VOLUME DEUX** de l'état descriptif de division en volumes précité (*et non à la parcelle AB 423*) dont l'assiette est constituée des parcelles cadastrées Section AB N°420-423-425, la numérotation des lots de l'état descriptif de division ci-après est établie à partir de l'unité, en application de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 relative à la publicité foncière.

**3b – Etat descriptif de division en copropriété s'appliquant au VOLUME DEUX :**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en **CINQUANTE CINQ (55) LOTS de logement** numérotés en ordre continu de **1 à 55**.

La désignation de ces différents lots figure ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive et privative de son propriétaire, et une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en **cent millièmes**.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

### *Quote-part des parties communes*

Pour cette répartition, la base de calcul prise en compte est la surface utile de chaque partie privative à laquelle sont appliqués des coefficients relatifs à sa nature, ses caractéristiques spécifiques et sa situation.

- logement: ... 1 ..... coefficient auquel sont appliquées les pondérations suivantes :

- Pondérations pour hauteur :

- \*1 pour les logements du 1<sup>er</sup> étage
- \*1,02 pour les logements du 2<sup>ème</sup> étage
- \*1,04 pour les logements du 3<sup>ème</sup> étage
- \*1,06 pour les logements du 4<sup>ème</sup> étage
- \*1,08 pour les logements du 5<sup>ème</sup> étage

- Pondérations pour exposition sur rue :

Une pondération supplémentaire « exposition » est appliquée aux surfaces des logements avec façade(s) sur le cours de la Libération, soit :

- \*0,96 pour les logements du 1<sup>er</sup> étage
- \*0,97 pour les logements du 2<sup>ème</sup> étage
- \*0,98 pour les logements du 3<sup>ème</sup> étage
- \*0,99 pour les logements du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage

- terrasse : .....0,30 pour les surfaces de terrasses égales ou inférieures à 20m<sup>2</sup> et 0,15 pour les surfaces au-delà

### *Répartition des charges*

Il est défini quatre catégories de charges :

- charges générales,
- charges de bâtiment
- charges escaliers
- charges ascenseur

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots auxquels sont appliquées les pondérations relatives à la destination des lots, lesquelles étant complétée d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importantes des lots sur les équipements concernés.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

| LOT | BAT | ESC | ETAGE      | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|------------|---|
| 1   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SEPT CENT SEIZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 716 / 100 000</p>              |
| 2   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT VINGT QUATRE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 624 / 100 000</p>        |
| 3   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE HUIT CENT TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 838 / 100 000</p>        |
| 4   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT NEUF CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 609 / 100 000</p>                |
| 5   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 670 / 100 000</p>        |
| 6   | Uni |     | 1 er étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DOUZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 792 / 100 000</p> |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
| 7   | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 670 / 100 000</p>        |
| 8   | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX SEPT CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 677 / 100 000</p>   |
| 9   | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SEIZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 596 / 100 000</p> |
| 10  | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 660 / 100 000</p>            |
| 11  | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SEPT CENT SEPT CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 707 / 100 000</p>               |
| 12  | Uni |     | 1 er étage  | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 1 875 / 100 000</p>    |
| 13  | Uni |     | 2 ème étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.</p> <p><i>MILLE SEPT CENT SOIXANTE HUIT CENT - MILLIEMES</i></p>   |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 768 / 100 000  |
| 14  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE TREIZE CENT - MILLIEMES</i>            |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 673 / 100 000  |
| 15  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT QUATORZE CENT -<br/>MILLIEMES</i> |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 894 / 100 000  |
| 16  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT CINQUANTE SEPT CENT - MILLIEMES</i>             |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 657 / 100 000  |
| 17  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT VINGT CENT - MILLIEMES</i>                     |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 720 / 100 000  |
| 18  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT QUARANTE SIX CENT - MILLIEMES</i>              |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 846 / 100 000  |
| 19  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT VINGT CENT - MILLIEMES</i>                     |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 720 / 100 000  |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
| 20  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT VINGT HUIT CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 728 / 100 000         |
| 21  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT VINGT HUIT CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 628 / 100 000          |
| 22  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT TREIZE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 693 / 100 000 |
| 23  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT QUARANTE DEUX CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 742 / 100 000      |
| 24  | Uni |     | 2 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT TREIZE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 913 / 100 000             |
| 25  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT VINGT ET UN CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 821 / 100 000        |
| 26  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE CENT - MILLIEMES</i>   |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 724 / 100 000  |
| 27  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN CENT - MILLIEMES</i> |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 951 / 100 000  |
| 28  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT SEPT CENT - MILLIEMES</i>            |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 707 / 100 000  |
| 29  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE CENT - MILLIEMES</i>  |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 772 / 100 000  |
| 30  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT TROIS CENT - MILLIEMES</i>           |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 903 / 100 000  |
| 31  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE CENT - MILLIEMES</i>  |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 772 / 100 000  |
| 32  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une<br>salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT UN CENT - MILLIEMES</i> |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 781 / 100 000  |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF   |
|-----|-----|-----|-------------|--|
| 33  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT SOIXANTE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 660 / 100 000           |
| 34  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT VINGT SIX CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 726 / 100 000         |
| 35  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT SOIXANTE SEIZE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 776 / 100 000    |
| 36  | Uni |     | 3 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT CINQUANTE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 950 / 100 000         |
| 37  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 875 / 100 000   |
| 38  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUATORZE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 774 / 100 000 |
| 39  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>DEUX MILLE NEUF CENT - MILLIEMES</i>   |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 2 009 / 100 000  |
| 40  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT CINQUANTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>   |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 758 / 100 000  |
| 41  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i>       |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 825 / 100 000  |
| 42  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT CINQUANTE NEUF CENT - MILLIEMES</i>   |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 959 / 100 000  |
| 43  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i>       |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 825 / 100 000  |
| 44  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT TRENTE TROIS CENT - MILLIEMES</i>     |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 833 / 100 000  |
| 45  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT ONZE CENT - MILLIEMES</i> |
|     |     |     |             | des parties communes générales,<br>ci..... 1 691 / 100 000  |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF  |
|-----|-----|-----|-------------|---|
| 46  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE SEPT CENT CINQUANTE NEUF CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 759 / 100 000   |
| 47  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE HUIT CENT DIX CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 810 / 100 000  |
| 48  | Uni |     | 4 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br><br><i>MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT HUIT CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 988 / 100 000  |
| 49  | Uni |     | 5 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.<br><br><i>DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 2 304 / 100 000  |
| 50  | Uni |     | 5 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.<br><br><i>MILLE SEPT CENT QUARANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 745 / 100 000 |
| 51  | Uni |     | 5 ème étage | Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.<br><br><i>MILLE HUIT CENT DIX CENT - MILLIEMES</i><br>des parties communes générales,<br>ci..... 1 810 / 100 000           |

| LOT | BAT | ESC | ETAGE       | DESCRIPTIF   |
|-----|-----|-----|-------------|--|
| 52  | Uni |     | 5 ème étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br/>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.</p> <p><i>DEUX MILLE CENT VINGT TROIS CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 2 123 / 100 000</p>             |
| 53  | Uni |     | 5 ème étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br/>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.</p> <p><i>DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT QUINZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 2 695 / 100 000</p> |
| 54  | Uni |     | 5 ème étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br/>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.</p> <p><i>DEUX MILLE QUATRE-VINGT QUATORZE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 2 094 / 100 000</p>        |
| 55  | Uni |     | 5 ème étage | <p>Appartement comprenant une pièce à vivre avec un placard, une salle d'eau avec un WC.<br/>Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse.</p> <p><i>DEUX MILLE CENT SOIXANTE QUATRE CENT - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,<br/>ci..... 2 164 / 100 000</p>         |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| TOTAL TANTIEMES | 100 000 / 100 000 |
|-----------------|-------------------|

**ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret N°55.1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX**

| LOT | BAT    | ETAGE       | NATURE      | TANTIEMES    |
|-----|--------|-------------|-------------|--------------|
| 1   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 716</b> |
| 2   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 624</b> |
| 3   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 838</b> |
| 4   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 609</b> |
| 5   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 670</b> |
| 6   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 792</b> |
| 7   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 670</b> |
| 8   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 677</b> |
| 9   | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 596</b> |
| 10  | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 660</b> |
| 11  | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 707</b> |
| 12  | Unique | 1 er étage  | Appartement | <b>1 875</b> |
| 13  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 768</b> |
| 14  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 673</b> |
| 15  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 894</b> |
| 16  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 657</b> |
| 17  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 720</b> |
| 18  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 846</b> |
| 19  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 720</b> |
| 20  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 728</b> |
| 21  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 628</b> |
| 22  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 693</b> |
| 23  | Unique | 2 ème étage | Appartement | <b>1 742</b> |

| LOT | BAT    | ETAGE       | NATURE                 | TANTIEMES    |
|-----|--------|-------------|------------------------|--------------|
| 24  | Unique | 2 ème étage | Appartement            | <b>1 913</b> |
| 25  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 821</b> |
| 26  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 724</b> |
| 27  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 951</b> |
| 28  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 707</b> |
| 29  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 772</b> |
| 30  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 903</b> |
| 31  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 772</b> |
| 32  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 781</b> |
| 33  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 660</b> |
| 34  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 726</b> |
| 35  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 776</b> |
| 36  | Unique | 3 ème étage | Appartement            | <b>1 950</b> |
| 37  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 875</b> |
| 38  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 774</b> |
| 39  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>2 009</b> |
| 40  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 758</b> |
| 41  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 825</b> |
| 42  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 959</b> |
| 43  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 825</b> |
| 44  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 833</b> |
| 45  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 691</b> |
| 46  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 759</b> |
| 47  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 810</b> |
| 48  | Unique | 4 ème étage | Appartement            | <b>1 988</b> |
| 49  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | <b>2 304</b> |
| 50  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | <b>1 745</b> |
| 51  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | <b>1 810</b> |
| 52  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | <b>2 123</b> |
| 53  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | <b>2 695</b> |

| LOT | BAT    | ETAGE       | NATURE                 | TANTIEMES |
|-----|--------|-------------|------------------------|-----------|
| 54  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | 2 094     |
| 55  | Unique | 5 ème étage | Appartement - terrasse | 2 164     |

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| <b>TOTAL DES TANTIEMES</b> | 100 000 |
|----------------------------|---------|

## DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

### ARTICLE 5ème.-

#### **A - GENERALITES -**

L'ensemble immobilier est divisé :

- 1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous pour ce qui concerne les parties communes générales ou de plusieurs pour ce qui concerne les parties communes spéciales, dans les conditions du règlement de copropriété.
- 2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

#### **B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

##### *1- Parties communes générales :*

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

- la totalité du terrain bâti et non bâti compris dans l'emprise du **VOLUME DEUX** telle que désignée au CHAPITRE II ci-dessus ;
- le génie civil du réseau câblé de télévision, les câbles de distribution, non compris les prises dans les locaux privatifs ;
- les clôtures situées sur le périmètre de l'ensemble immobilier ;
- les conduites et canalisations intérieures à chaque bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales
- les compteurs généraux d'eau, le compteur services généraux en électricité ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;

Et en général, les éléments, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation de l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements, à l'exception de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autre convention.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative. Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'un équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'ensemble immobilier.

## 2- Parties communes spéciales du bâtiment

Elles comprennent les parties communes affectées à l'usage exclusif et commun de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment, elles comprennent notamment :

- les fondations générales de la construction et l'ensemble du gros œuvre, les murs et éléments porteurs compris dans l'emprise du **VOLUME DEUX** précité ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures et toitures du bâtiment, les terrasses inaccessibles et les terrasses faisant l'objet de droits de jouissance exclusive.
- les gardes-corps et sols des terrasses (hors revêtements) ;
- les barres d'appui des fenêtres et terrasses (à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériau faisant partie du gros œuvre) ;
- les combles et étanchéités ;
- les ornements, les décorations et éléments extérieurs des façades ;
- le hall d'entrée, les couloirs et sas, le gros œuvre de l'ensemble des logements et locaux ;
- l'ensemble des locaux communs : un salon d'accueil, un bureau, une cuisine, une salle de petit déjeuner, un vestiaire hommes, un vestiaire femmes, une salle de repos, une pièces sanitaires, une laverie, ainsi que les placards de rangement aux étages et le local du personnel...
- les systèmes vigik et de vidéophonie du bâtiment, s'il en existe, ses réseaux et accessoires, abonnements...*(hors accessoires à l'usage exclusif d'un lot)* ;
- la cage d'escaliers, les paliers et couloirs aux étages *(à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs)*
- la cage d'ascenseur et sa machinerie et accessoires ;
- le génie civil du réseau de télévision, les câbles de distribution, non compris les prises dans les locaux privatifs ;
- le système de ventilation mécanique contrôlé (VMC) (hors locaux privatifs), ses équipements et réseaux de circulation.
- les conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- les installations et appareils de défense contre l'incendie situés dans l'emprise du bâtiment ;

## C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol,
- les plafonds ou les faux plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros oeuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;

- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints et revêtements muraux ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé (t destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (miroirs, cheminées, peintures, boiserie...)

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

#### **D – MITOYENNETE :**

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros œuvre réputé partie commune.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE - III -

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

##### ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à 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.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

##### Travaux - Réparations.-

Les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le Syndicat exerce les pouvoirs du Maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

##### Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, y compris la création de toutes ouvertures dans les murs de refend. En conséquence, la description des lots figurant au chapitre II, article 3, n'est fournie qu'à titre indicatif.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'immeuble.

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.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui du fait de ces réunions perdraient cette vocation, pourront être incorporées aux lots ainsi réunis sans qu'il soit besoin de requérir au préalable l'accord de l'assemblée générale (Jurisprudences Civ. 3<sup>ème</sup> 21 juin 2006, Revue des loyers, déc.2006, comm. N°213, obs G. VIGNERON – pourvoi N°07-18971 21 octobre 2008 c. cass.), et ce, sous réserve de l'évolution de la Jurisprudence en pareille matière.

Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

La nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à l'unanimité des copropriétaires.

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

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un seul 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 l'immeuble 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 leur suite.

### **Occupation.-**

Cet immeuble est à usage d'habitation à **destination de Résidence de Tourisme classée** pour une durée minimale de 9 ans.

#### ► Destination et usage général de l'immeuble :

La gestion sera assurée pour l'ensemble de la résidence par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution

Pour permettre l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme classée conformément à sa destination, la gestion de la totalité des éléments d'équipement et des locaux collectifs sera confiée obligatoirement à un seul et unique exploitant, pendant toute la durée de l'exploitation en Résidence de Tourisme.

En effet, la destination particulière d'une résidence de tourisme classée induit nécessairement la gestion des locaux et équipements sous entendus par cette activité de tourisme, lesquels forment un tout homogène.

Ainsi ces éléments et locaux, nonobstant la qualification pour certains de parties communes générales, seront mis à la disposition de l'exploitant de Résidence de tourisme. La jouissance à titre gratuit des locaux communs au bénéfice de l'EXPLOITANT dans le cadre et pour toute la durée de son exploitation, étant précisé en outre que les éventuels produits que pourrait en tirer l'exploitant lui resteront acquis.

Durant la période d'exploitation en Résidence de tourisme, l'exploitant assurera sous sa responsabilité et à ses risques et périls, le fonctionnement régulier des ouvrages, aménagements et installations composant les éléments d'équipements collectifs.

En outre dans le cadre de l'exploitation en Résidence de tourisme, l'exploitant pourra installer à ses frais, sur les parties communes liées à son exploitation, les aménagements nécessaires à sa gestion. Cette mise à disposition sera faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme.

Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires et ce pendant toute la durée de l'exploitation en Résidence de tourisme.

Compte tenu de ce qui précède, et pendant la période de gestion par un locataire commerçant pour l'ensemble de l'immeuble, celui-ci, ses fournisseurs et prestataires de services, seront autorisés à accéder à l'immeuble afin d'assurer notamment les services et prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison,
- et la réception de la clientèle.

### Généralités :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, ni à une gestion paisible de la résidence de tourisme classée par son exploitant et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

L'ensemble immobilier est destiné exclusivement à l'usage de résidence de tourisme classée ou d'habitation meublée.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ou libérale ne pourra être exercée dans l'immeuble. Les acquéreurs des lots ont entendu placer leur investissement sous le bénéfice des dispositions instituées par l'article 261 D 4ème a) du Code Général des Impôts.

Il s'agit pour les investisseurs considérés de confier par bail commercial le logement acquis par eux à une société commerciale appelée à réaliser la gestion immobilière sous forme de résidence de tourisme.

Le bail commercial initialement consenti par l'ensemble des acquéreurs concourant à la réalisation du projet immobilier voulu et permettant notamment à l'investisseur de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce bail commercial initial de NEUF ANS permet au locataire exploitant d'utiliser pour les besoins de son exploitation l'ensemble des parties communes générales à l'immeuble et les parties communes particulières au bâtiment.

#### ► Fin d'exploitation de la résidence de Tourisme:

Passé ce délai de NEUF ANS, et dans la mesure où le bail commercial n'est pas reconduit par tout ou partie des propriétaires des lots, le Syndicat de copropriété devra prendre les mesures éventuellement nécessaires pour assurer le maintien de la potentialité de cette destination temporaire de résidence de tourisme classée jusqu'à l'échéance de la vingtième année suivant l'achèvement du dernier des bâtiments édifiés, et ce pour ne pas générer de remise en cause de la situation fiscale de l'un ou l'autre des investisseurs de ladite résidence

A défaut du maintien de l'exploitation de la résidence de Tourisme dans les conditions ci-dessus décrites, les copropriétaires pourront librement affecter l'ensemble de leurs lots privatifs à l'habitation principale, à l'exercice d'activités de profession libérale, ou les louer selon leur volonté.

Il est interdit d'exercer dans l'enceinte du bâtiment des activités contraires aux bonnes mœurs, ainsi que des activités culturelles impliquant des réunions avec de nombreux participants.

Tant que le promoteur restera propriétaire dans l'immeuble, il pourra utiliser un des locaux à titre de bureau de vente ou d'appartement témoin décoré, non seulement pour le présent immeuble, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'immeuble, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins toutefois que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit confirmée au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.

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 logements, celliers ou autres locaux.

D'une façon générale, tous les travaux affectant les parties communes et/ou la destination de l'ensemble immobilier, ainsi que toutes cessions ou acquisitions de parties communes, devront être soumis au préalable à l'accord de l'Assemblée Générale délibérant dans les conditions prévues sous l'article 14 des présentes.

► Inaliénabilité des locaux communs :

Conformément aux dispositions de l'Article 58 de la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 (art L215-2 titre Ibis du livre II du Code des Assurances) les locaux communs nécessaires à l'exploitation de la résidence de tourisme au sens de l'article D.321-1 du Code du Tourisme, ne pourront faire l'objet de lots distincts pour être vendus. Ces locaux communs devront par conséquent demeurer une propriété indivise du syndicat des copropriétaires.

A défaut du maintien de l'exploitation de la résidence de tourisme classée à l'expiration des 9èmes années, les copropriétaires pourront librement disposer de l'usage des locaux communs et les céder éventuellement en parties privatives sur décision de l'assemblée générale.

Location –

A défaut du maintien de l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme avec fourniture de services spécifiques, au-delà d'une période minimale de 9 ans, les copropriétaires pourront louer librement leur appartement.

Dans cette hypothèse seulement, les propriétaires pourront louer librement leurs appartements et leurs locaux, vides ou en meublés, à titre temporaire, saisonnier ou pour toutes autres durées, pour un usage d'habitation ou pour l'exercice de profession libérale, et à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, et qu'ils respectent en tout point les clauses du présent règlement de copropriété.

Les propriétaires devront alors faire leur affaire personnelle des déclarations éventuellement requises auprès des services administratifs.

Observation étant ici faite que dans le cadre des mesures du contrôle de l'usage d'habitation des immeubles issues de l'ordonnance N°2005-655 du 8 juin 2005 et de la loi N°2008-776 du 04 août 2008, puis modifiées par la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 (art 16-1° et 2°),

la location en meublés destinée à la résidence secondaire du preneur ainsi que la location saisonnière en meublés, répétée, et destinée à l'habitation d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est assujettie à une autorisation préalable auprès des services administratifs de « *changement d'usage d'habitation* » pour les biens situés dans les communes de plus de 200 000 habitants et certains départements d'Ile de France.

Les conditions de ces changements d'usage sont définies aux articles L 632-1 - L 631-7 et L 631-7-1 du Code de la Construction de l'Habitation, elles ne sauraient être assimilées à un changement de destination des lots tant que l'usage de ces derniers demeurera conforme à l'usage défini sous l'article 6 des présentes.

Chauffage des logements – eau chaude sanitaire – climatisation -:

L'ensemble des logements seront équipés d'un système de climatisation réversible, l'installation d'appareils de chauffage et de climatiseurs complémentaires est par conséquent strictement interdite.

Aération et V.M.C.-

Les bouches d'aération et de V.M.C. incluses dans les parties privatives devront être régulièrement entretenues par les occupants des logements concernés et ne devront d'aucune façon être obstruées.

Musique - F.M. - Télévision.-

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la F.M. et de la télévision se fera exclusivement par raccordement sur le réseau collectif de l'immeuble permettant la réception de toutes les chaînes hertziennes compatibles TNT et satellite.

### **Enseignes.- plaques professionnelles**

Seules les enseignes ci-après seront autorisées, savoir :

- les plaques professionnelles ou enseignes liées aux activités exercées dans l'ensemble immobilier ;
- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot ;
- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet ensemble immobilier, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme ;

Etant ici précisé que l'ensemble de ces signalisations devront être d'un modèle et d'une taille validés par la Commune et l'architecte de la résidence.

Le Syndic communiquera aux copropriétaires les emplacements autorisés pour ces signalisations (plaques, enseignes, flèches.....) et les modèles validés.

### **Utilisation des fenêtres et terrasses :**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et terrasses, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant dans les conditions de majorités visées sous l'article 14 ci-après.

La pose de stores en façades, de brises vues tels que cannisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des terrasses est rigoureusement interdite sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Seule la pose de stores réalisée dans le cadre de l'exploitation de la résidence de tourisme est accordée au preneur à bail, sans qu'il soit besoin de requérir au préalable l'accord de l'assemblée générale

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et sur les terrasses.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau. Les jardinières devront être parfaitement entretenues.

L'entrepôt de meubles d'intérieur, de machines, de cycles etc...sur les terrasses est strictement prohibée puisque de nature à rompre l'harmonie et le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier ». L'utilisation d'un barbecue et de tout autre appareil de cuisson, d'un parasol chauffant, est strictement interdite.

Chaque copropriétaire s'obligera à maintenir en parfait état de propreté les terrasses affectées en jouissance à son lot.

En cas d'infraction aux présentes dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic pourra faire procéder aux frais du copropriétaire concerné, à l'enlèvement de l'aménagement de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier et/ou aux travaux de nettoyage. Lesdits travaux d'enlèvement et de nettoyage relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien du Syndic de l'ensemble immobilier.

### **Harmonies.-**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, les terrasse, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant dans les conditions de majorités visées sous l'article 14 ci-après.

La pose de brises vues tels que cannisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des fenêtres et est rigoureusement interdite. Seule la pose de stores est autorisée dans les conditions ci-dessus définies au paragraphe « Utilisation des fenêtres et terrasses».

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

### **Bruits.-**

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil 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 ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

#### **Animaux.-**

Les chiens et les animaux domestiques seront exceptionnellement tolérés dans l'immeuble à condition qu'ils soient portés ou tenus en laisse dans les parties communes. Par conséquent, les animaux malpropres, malfaisants et malodorants, les animaux de race réputée dangereuse, les animaux dits "sauvages" ou "exotiques" seront interdits dans l'immeuble.

Tous les dégâts et préjudices causés par les animaux domestiques, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire.

#### **Mutation de propriété.-**

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

En outre, une « fiche synthétique » regroupant les informations concernant les données financières et techniques essentielles de la copropriété, établie par le Syndic dans les conditions de l'article 8-2 de la loi du 10/07/1965 créé par la loi ALUR du 24/03/2014 (*les conditions d'application seront déterminées par un décret à venir*), doit être annexée à tout acte de cession d'un lot de copropriété ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot, conformément aux dispositions de l'article L.721-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout acte authentique de vente d'un lot devant Notaire doit comporter la mention du numéro d'immatriculation du syndicat des copropriétaires attribué dans les conditions de l'article L.711-1 à L.711-6 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), et ce, conformément aux dispositions des articles L711-5 et L711-7 du CCH.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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 application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10/07/1965, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le Notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- 1° - Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- 2° - Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° ci-dessus, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

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

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

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

#### **ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes générales et parties communes spéciales, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et

couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés ou entreposés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le Syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le Syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

L'ensemble des éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

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

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le Syndic, après décision de l'Assemblée Générale, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Les copropriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

On notera également que bien que certains espaces extérieurs soient dévolus à la jouissance exclusive d'un propriétaire, le sol et sous-sol demeurent une partie commune générale. Certains équipements de réseaux divers tels que canalisations, câbles, regards de visite, compteurs électriques, compteurs d'eau, chambres France Télécom... peuvent se trouver implantés dans cet espace.

Les propriétaires des lots ayant la jouissance exclusive de certains de ces espaces devront souffrir la présence de ces équipements et des interventions relatives à leur entretien ou leur renouvellement.

Il est rappelé que les services concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux usées... ainsi que les sociétés prestataires de services expressément mandatées par l'exploitant de la résidence pour seniors, bénéficieront d'un droit d'accès aux parties communes de la copropriété pour effectuer toutes opérations de maintenance, toutes missions et livraisons, nécessaires.

Les officiers de police judiciaire seront autorisés à pénétrer dans l'ensemble immobilier lorsqu'ils en seront requis par les habitants pour venir constater les infractions qui y seront commises.

#### **LOCAUX COMMUNS :**

Pendant toute la durée d'exploitation de la résidence de tourisme, l'ensemble des locaux communs seront mis à la disposition de l'exploitant pour lui permettre d'exercer les activités et de dispenser notamment les services spécifiques aux « Résidences de tourisme » .

## CHAPITRE - IV -

### CHARGES COMMUNES

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires de la Résidence « **LE PIANO** » sont énumérées ci-dessous et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en **CENT MILLIEMES**.

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes générales au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de la destination et affectation des parties communes et de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Ces charges générales et charges spéciales sont présentées au tableau ci-après comprenant douze colonnes savoir :

#### **COLONNE 6 - CHARGES GENERALES**

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

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- d) Les frais d'entretien des réseaux divers communs ;
- e) Les frais divers des services communs à l'ensemble de l'opération tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- f) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.

Ces frais pourront être rapprochés ou englobés à ceux attachés à l'entretien et à la conservation des autres espaces extérieurs.

#### **COLONNE 7 - CHARGES BATIMENT**

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien du bâtiment, c'est-à-dire :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire :
  - sur les gros murs, à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives telles les revêtements, aux toitures et leurs accessoires,
  - aux terrasses,
  - 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 local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier),
  - aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant.
- b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, des terrasses, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement ;

c) Les frais divers des services communs du bâtiment tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs (*hors consommations des parties communes spéciales*).

d) les frais relatifs aux équipements installés dans le cadre de la **RT 2005** ainsi que leurs réseaux de distribution et d'alimentation hors locaux privatifs, ou tout autre système ou équipement pouvant être ajoutés dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

e) l'ensemble des frais relatifs aux travaux d'entretien et de remise en état (travaux de gros œuvre y compris) à réaliser dans le hall, d'entrée, les locaux communs en rez-de-chaussée et plus généralement, dans l'ensemble des espaces communs en rez-de-chaussée (hors escaliers et ascenseur), ainsi que l'ensemble des frais inhérents à leurs accessoires.

f) les frais d'entretien et de remise en état des ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;

g) les frais d'entretien et de remplacement du système vigik et de vidéophonie du bâtiment (s'il en existe) et de ses réseaux et accessoires (hors accessoires à l'usage exclusif d'un lot) ;

#### **COLONNE 8 - CHARGES ESCALIERS – LOCAUX COMMUNS AUX ETAGES**

Elles concernent toutes les dépenses relatives au nettoyage, à l'entretien et menus travaux de réparation à réaliser dans la cage d'escaliers, les couloirs et dans les locaux communs aux étages ;

*Les grosses réparations du gros oeuvre constituant des fractions de bâtiment, demeurent une « charge de bâtiment » telle que définie sous l'article 5<sup>ème</sup> ci-dessus.*

#### **COLONNE 9 – CHARGES ASCENSEUR**

Il s'agit des frais d'entretien de l'ascenseur du bâtiment et concernent notamment :

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ascenseur, de ses équipements et accessoires, y compris les frais d'entretien et de réparation des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance s'il en existe.
- Les frais d'entretien et de réparation des machines ;
- Les dépenses de fonctionnement : location de compteurs ou sous-compteurs électriques, les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être causés par chaque ascenseur.

*Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales ou charges spéciales par leur fait, du fait d'un membre de leur famille, de leurs visiteurs, des personnes à leur service, de leurs locataires, ou par le fait de leurs animaux, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.*

#### **Ne constituent pas des charges de copropriété :**

- Les frais relatifs aux services spécifiques de la résidence de tourisme et aux services personnalisés « à la carte » tels par exemples les petits déjeuners, blanchisserie, ménages dans les parties privatives, ou autres... dispensés par l'exploitant de la résidence de tourisme ou tout autre personne expressément mandatée par ce dernier, feront l'objet d'une facturation directe entre l'exploitant et les résidents bénéficiaires.

**Ces frais ne constituent pas des charges de copropriété.**

**ARTICLE 9ème.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-**

La répartition des charges définie sous l'article 8 du présent règlement, a été effectuée en application en fonction de la destination et **affectation des parties communes et de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot, et ce, en application de l'article 10 de la loi du 10/07/65.**

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).  
En application de l'article 24 – alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, les délibérations concernant les parties communes spéciales seront soumises au vote exclusif des copropriétaires concernés par lesdites parties communes.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas prévus par la loi du 10/07/65, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai et les conditions prévus à l'article 42 de la loi du 10/07/65 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 ladite loi.

**Délibérations relatives aux charges spéciales :**

En application de l'article 24 alinéa III de la loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant les charges communes spéciales définies sous l'article 8ème des présentes (frais entretien d'une partie de l'ensemble immobilier ou relatifs à l'entretien et le fonctionnement d'un élément d'équipement commun), seront soumises exclusivement au vote des copropriétaires titulaires d'une quote-part de ces charges spéciales.

Chacun de ces copropriétaires votera alors avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

**Démembrement de la propriété d'un lot :**

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, l'usufruitier ne sera tenu qu'aux charges d'entretien et de réparation afférentes à son lot, conformément aux dispositions des articles 605 et suivants du Code Civil, les frais relatifs aux grosses réparations (gros murs, voûtes, poutres, couvertures, murs de soutènement, murs de clôture) demeurent à la charge du nu –propriétaire, sauf si les dégradations ont été causés par le fait de l'usufruitier.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux **articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965** est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1 de la loi du 10/07/1965).

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA REPARTITION DES CHARGES**

*TABLEAU CI-ANNEXE*

**ARTICLE 10ème. - REGLEMENT. - PROVISION. - GARANTIE. -**

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre, conformément aux dispositions de la loi SRU concernant le règlement des charges de copropriété (Loi 10/07/65 - art. 14-1 et 14-2 créés par L SRU art. 75-1). A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue aux articles 14-1 et 14-2 précités, le copropriétaire défaillant supportera les frais de recouvrement et sanctions prévus aux articles 19-2 et 10-1 de la loi du 10/07/65

Les copropriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée trimestriellement le premier jour du trimestre concerné.

Le Syndic pourra exiger le versement :

- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 ;
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

***En application du nouveau décret du 27 mai 2004 modifiant l'article 35 du décret du 17 mars 1967, une avance de trésorerie limitée à un montant représentant 2 mois du budget prévisionnel sera appelée en sus du premier appel trimestriel de Provisions pour charges***

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

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

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

**Les créances de toute nature du Syndic**, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

**Le syndicat des copropriétaires est garanti** en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt bancaire souscrit dans les conditions de l'article 26-4 de la loi du 10/07/65, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires. Toutefois, le cautionnement solidaire tel que défini par l'article 26-7 de la loi du 10/07/65 est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

## CHAPITRE - V -

### SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLES GENERALES.-

#### ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile  
Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

Le Syndicat des copropriétaires est régi par les textes suivants :

- la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, modifiée par :  
*La loi n°79.2 du 2 janvier 1979 - La loi N°85.1470 du 31 décembre 1985 – La loi N°94-624 du 21 juillet 1994 – La loi N°96.1107 du 18 décembre 1996 - La loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000 – la loi N°2003-699 du 30 juillet 2003 – L'ordonnance N°2013-516 du 20 juin 2013 - La loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006 – La loi N°2009-323 du 25 mars 2009 - La loi N°2010-788 du 12/07/2010 - L'art 23 de la loi N°2011-267 du 14 mars 2011 – La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ;*
- le décret n°67.223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10/07/65, modifié par :  
*Le décret N°73.748 du 26 juillet 1973 – décret N°86.768 du 9 juin 1986 – décret N°92.755 du 31 juillet 1992 – décret N°95.162 du 15 février 1995 – décret N°97.532 du 23 mai 1997 – décret N°2000.293 du 4 avril 2000 – décret N°2004.479 du 27 mai 2004 – décret N°2010-391 du 20 avril 2010 ;*
- Le Livre VII – titres I, II, III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux immeubles relevant du statut de la copropriété, créé par les articles 52-54-58 et 65 de la loi La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et le chapitre II du titre V du livre II du CCH modifié par l'article 68 de ladite loi ALUR ;
- Le Livre III – titre II du Code de l'Urbanisme : article L321-1-1 créé par l'article 66 de la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et les articles L321-29 et L327-1 modifiés par l'article 66 de ladite loi (relatifs à la requalification des copropriétés) ;

Le syndicat a pour dénomination :

#### *Syndicat des copropriétaires de la Résidence « LE PIANO »*

Le Syndicat prendra naissance dans les conditions définies sous l'article 1<sup>er</sup> des présentes il continuera d'exister tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

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

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. En application de l'article 93 de la loi du 13 juillet 2006 les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic bénévole et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, décider de constituer ou d'adhérer à des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.  
Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, leurs règles de fonctionnement sont édictées par l'article 93 sus-visé.

**ARTICLE 12ème.- ASSEMBLEES GENERALES.- CONVOCATIONS.-**

- Ordre du jour :

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le Conseil Syndical (art 12 Décr. N°2010-391 du 20/04/10).

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Convocation. :

La convocation est adressée aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire.

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

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée général en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n°67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7).

En outre pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété visées à l'article 18-1 de la loi du 10/07/65 sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nomme le Syndic et fixe le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 et au Décret 2004-479 du 27 mai 2004.

**ARTICLE 9ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-**

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

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée

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.

Toutes les décisions du Syndicat sont obligatoirement prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Un accord écrit de l'ensemble des copropriétaires ne peut remplacer la tenue d'une Assemblée Générale. L'exécution des décisions de l'Assemblée générale est confiée à un Syndic.

**Droits de vote** (articles 22 et 23 de la loi du 10/07/1965) :

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

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndicat.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

**Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.**

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation à l'article 22 de la loi du 10/07/65 (I), le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

**Décisions – notifications :**

Toutes les décisions du Syndicat sont obligatoirement prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Un accord écrit de l'ensemble des copropriétaires ne peut remplacer la tenue d'une Assemblée Générale.

L'exécution des décisions prises en Assemblée est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera un Syndic et fixera le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, les notifications et mises en demeure, sont valablement faites par voie électronique (article 42-1 de la loi du 10/07/65).

**Contestations :**

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, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (art 42 de la loi du 10/07/65)

**ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-**

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24 ; 24-1 à 24-3 ; 24-7 ; 25 ; 25-1 ; 26 ; 26-3 ; 26-4 de la loi du 10/07/1965 ainsi que tous les textes de loi complétant ou modifiant la loi régissant les immeubles soumis au régime de la copropriété, et pouvant être publiés postérieurement au présent acte.

## CHAPITRE - VI -

### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

#### ARTICLE 15<sup>ème</sup>.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires délibérant dans les conditions de majorité définies à l'article 25c de la loi du 10/07/65, laquelle assemblée fixe la durée de ses fonctions.

Le syndic professionnel peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer (art 17-2 loi 10/07/65).

En dehors des exceptions prévues par l'article 13 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, la durée des fonctions du Syndic ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du Syndic est forfaitaire, son montant sera validé 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, etc...), seront également portés aux charges communes.

Le montant des honoraires du au Syndic au titre de prestations spécifiques, est fixé par décret du Conseil d'Etat.

Les honoraires ou frais perçus par le Syndic au titre des prestations visées par l'article 10-1 de la loi du 10/07/65 ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

Les frais « nécessaires » pour le recouvrement de créances exposés par le Syndicat sont imputables au seul copropriétaire n'ayant pas honoré le versement des sommes dues au titre de ses charges de copropriété. De même, les honoraires du Syndic afférents à l'établissement de l'état daté établi en cas de mutation sont imputables au seul copropriétaire vendeur.

Le Syndic peut exiger le versement d'avances et de provisions dans les conditions prévues à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

#### **La société ABAQUE GESTION demeurant 71 avenue du Truc - CS 20006 - 33692 MERIGNAC CEDEX**

**remplira les fonctions de Syndic provisoire** jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale la confirmera dans ces fonctions ou nommera un Syndic titulaire autre, ce, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le Conseil Syndical s'il en existe un, ou les copropriétaires (art 17-21 de la loi 10/07/65)

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix.

En application de l'article 19 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce, jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à

la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article 18 de la loi du 10/07/65, et indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de ladite loi, ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, **le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 de la loi du 10/07/65 :**

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

**Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :**

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
  - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
  - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.
- L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations

portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

#### **Le syndic est également chargé :**

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

#### **Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.**

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, **cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.**

Dans le cas d'un changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de communiquer au nouveau Syndic les documents et de reverser les fonds visés par l'article 18-2 de la loi du 10/07/65.

*Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.*

## CHAPITRE - VII -

### CONSEIL SYNDICAL (art 21 loi 10/07/65)

#### ARTICLE 16ème.-

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 c) de la Loi du 10 juillet 1965, désigne un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions, et dont le mandat ne peut excéder trois années renouvelables.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/65, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, **l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical.** La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

## CHAPITRE - VIII -

### RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

#### ARTICLE 17ème.-

L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié des propriétaires.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.
- 4) Police "dommages ouvrages" : conformément à la Loi n° 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage dont les références sont fournies par le Syndic, lors de la première Assemblée Générale et que chaque copropriétaire voudra bien noter ci-dessous

**Compagnie** : \_\_\_\_\_

**Police n°** : \_\_\_\_\_

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes durant la garantie décennale.

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

Le Syndic est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

#### ARTICLE 18ème.-

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (art 9-1 de la loi du 10/07/65)

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

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

**CHAPITRE - IX-****AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION****ARTICLE 19ème.-**

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 – 32 – 33 – 34 – 35 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 – 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

*"En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés"*

La société **DUPUY SCHOELL** demeurant à **TALENCE 33400 – 311bis Cours de la Libération**, assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.

**CHAPITRE - X -**  
**RECONSTRUCTION.-**

**ARTICLE 20ème.-**

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

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

**" Article 38 – 1 :**

"En cas de catastrophe technologique, le Syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le Syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**" Article 39 :**

"  
"En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété).  
"

**" Article 40 :**

"  
"Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés 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 - XI -

### CONTESTATIONS.-

#### ARTICLE 21ème.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10/07/65, 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, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article 42 de la loi du 10/07/65.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par ladite loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

#### Clauses illicites :

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la loi du 10/07/65, et de celles des décrets pris pour leur application sont 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 - XII -****DISPOSITIONS FINALES.-****ARTICLE 22ème.- Publicité foncière**

Le présent acte devra être réitéré par acte authentique à recevoir par Maître VINCENS de TAPOL, Notaire à PESSAC 33600, pour être publié aux Services de la Publicité Foncière de BORDEAUX (33) en application des articles 4, 33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 et de l'article 9 de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011.

**ARTICLE 23ème.- Immatriculation du Syndicat**

Conformément aux dispositions des articles L.711-1 à L.711-6 du Code de la Construction et de l'habitation, résultant des articles 52 et 53 de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR », le syndicat des copropriétaires devra être immatriculé au Registre spécial dans les conditions qui seront définies par un décret du Conseil d'Etat.

**ARTICLE 24ème.-Frais**

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

**ARTICLE 25ème.- Election de domicile**

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier par chacun des copropriétaires, et les actes de procédures y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au Syndic de son domicile réel ou élu, dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Fait à Talence, le 29 octobre 2015

Pour la SARL A.U.I.G.E  
Société de Géomètres Experts

Philippe LAFON

**ANNEXES**

- plans de la copropriété
- Etat descriptif de division en volumes – cahier des charges