

40-19.20 M Bastiani

Permis de Construire
5 JUIN 1976-

N° 31.555.4.76.365

==
Certificat de conformité

du

N°

Achèvement travaux

du 7-7-75

N° 31555 476.365 permis - constat

Conformité aux règles PB. 45825
EV. 23887

Quipon Bastiani 76

30 997 73

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE LA RESIDENCE SAINTE CECILE

portées, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III- Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier se trouveront appartenir à au moins deux personnes,

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L' ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 1

DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété concerne un ensemble immobilier situé à TOULOUSE, 18 et 20 rue Sainte Cécile, 20 rue Fourcade et rue Cuvier sans numéro, entre ces trois voies,

Sur un terrain figurant au cadastre révisé de ladite commune -MIRAIL FONTAINE-LESTANG - savoir :

section	numéros	contenances
AH	1	19 a 90 ca
AH	268	5 . 41 .
Soit au total une contenance de : vingt cinq ares trente et un centi- ares, ci		25 a 31 ca

ARTICLE 2

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes, est composé de :

1° Un bâtiment dit BATIMENT A, en façade sur la rue Sainte Cécile où il porte les n° 18 et 20, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et d'un étage, comprenant :

- Au rez de chaussée : un passage cocher, un hall de réception, un local à usage commercial ou professionnel, un garage,

- Au premier étage : un ensemble de locaux à usage commercial ou professionnel, auxquels on accède par un escalier partant du hall de réception.

On accède à ce bâtiment par la rue Sainte Cécile.

A ce bâtiment est affectée la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain, de 810 m2 environ.

2° Un bâtiment dit BÂTIMENT B, situé à l'arrière du bâtiment A, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et de trois étages, comprenant :

- Au rez de chaussée : hall d'entrée, huit appartements (quatre T1, un T1A, un T1bis, deux T2) un transformateur E.D.F. un local vide ordures, les locaux contenant les gaines, onze parkings et un passage cocher,

- Au premier étage : seize appartements (dix T1, deux T1bis, quatre T2, un local vide ordures, un local contenant les gaines,

- Au deuxième étage : douze appartements (six T1, deux T1a, quatre T1bis) un local vide ordures, les locaux contenant les gaines,

- Au troisième étage : deux appartements de type 4, un local vide ordures, les locaux contenant les gaines,

- Au dessus : terrasse inaccessible où se trouvent les ventilations mécaniques.

On accède à cette terrasse par une trappe située sur le palier du troisième étage.

Ce bâtiment auquel on accède par une entrée située côté rue Cuvier, est desservi par un escalier du rez de chaussée au troisième étage.

Le surplus du terrain est composé de cours, jardins, espaces verts, voies de circulation et de trente deux parkings privés.

On accède également à la copropriété par la rue Fourcade.

PLANS

Six plans sont demeurés ci-joints et annexés après mention, savoir :

- 1° Un plan des différents niveaux de bâtiment A,
- 2° Un plan masse et situation,
- 3° Un plan du rez de chaussée du bâtiment B,
- 4° Un plan du premier étage du bâtiment B,
- 5° Un plan du deuxième étage du bâtiment B,
- 6° Un plan du troisième étage du bâtiment B.

PREMIERE PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

ARTICLE 3

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire

du lot considéré et comme tels constituent des parties privatives,

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

- Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements,
- Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les volets, les appuis des fenêtres, les balcons et terrasses particuliers,
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations intérieures,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et W.C.
- Les installations des cuisines, évier, etc,
- Les placards et penderies,
- Les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc) tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure des locaux, glaces, boiserie, etc.

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

Les parties privatives comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tel que le terrain attribué au bâtiment A.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

ARTICLE 4

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent des parties communes quand elles concernent la totalité des copropriétaires et des parties communes spéciales, quand elles ne concernent que certains d'entre eux.

Leur distinction est faite ci-après par les divers tableaux de répartition des charges,

Elles comprennent notamment :

Sol

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites, des cours, jardins espaces verts,

Aménagements communs

Les aménagements communs, tels que voies intérieures de desserte,

Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité, de tout à l'égout, Le transformateur E.D.F. situé dans le bâtiment B, Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage,

Bâtiments

Les éléments ci-après indiqués de chaque bâtiment, savoir :

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons,
Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol,
Les couvertures des bâtiments,

Les souches de cheminées, les coffres, gaines et têtes de cheminées,

Les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci,

Les halls et couloirs d'entrée, les passages cochers,

L'escalier du bâtiment B, ses cage et paliers,

Les locaux vide ordures, les locaux contenant les gaines,

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les paillassons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée, qui sont parties privatives,

L'antenne collective de télévision,

Les gaines vide ordures,

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 5

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes,
- Le droit d'affouiller les cours et jardins,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 6

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7

DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier fait l'objet de quatre vingt deux lots, numérotés de 1 à 82.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise de la propriété du sol et des parties communes, exprimée en dix millièmes.

Observation est ici faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci annexés, à l'exclusion de toutes autres, notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux et sur les emplacements.

Les lots de l'ensemble objet des présentes, comprennent :

BATIMENT A

Précision faite que la façade principale du bâtiment A est celle donnant sur la rue Sainte Cécile,

LOT N° 1 - Ce lot composé de la totalité du bâtiment A, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et d'un étage, comprend :

- Au rez de chaussée : un passage cocher, un local à usage commercial ou professionnel et un garage, situés à droite du passage cocher, et un hall de réception situé à gauche du passage cocher,

- Au premier étage : un ensemble de locaux à usage commercial ou professionnel,

Ces deux niveaux sont reliés par un escalier intérieur, partant du hall de réception.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain d'une superficie approximative de huit cent dix mètres carrés, en ce compris l'assiette du bâtiment,

Telle que cette parcelle de terrain est délimitée sous teinte rouge sur le plan ci-annexé,

Et les huit cent soixante douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

BATIMENT B

Précision faite que la façade principale du bâtiment B, est celle donnant sur la rue Cuvier, où se trouve l'entrée.

LOT N° 2 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 1 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 3 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 2 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 4 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 3 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 5 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 4 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Donnés LOT N° 6 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 5 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Donnés LOT N° 7 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 6 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 8 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 7 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 9 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 8 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 10 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 9 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 11 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 10 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 12 - Au rez de chaussée, un parking portant le n° 11 du plan,

Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

MCousi

LOT N° 13 - Au rez de chaussée, première porte à gauche dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 1 bis portant le n° 1 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les deux cent trente et un/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

ROEKENS

LOT N° 14 - Au rez de chaussée, deuxième porte à gauche dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 1 portant le n° 2 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade postérieure, salle d'eau- W.C.

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

LOT N° 15 - Au rez de chaussée, troisième porte à gauche dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 1 portant le n° 3 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

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

LOT N° 16 - Au rez de chaussée, quatrième porte à gauche dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 2 portant le n° 4 du plan, comprenant: entrée, et dégagement, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade postérieure, une chambre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent cinquante et un/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 17 - Au rez de chaussée, quatrième porte à droite dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 2 portant le n° 5 du plan, comprenant: entrée et dégagement, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade principale, une chambre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent cinquante et un/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 18 - Au rez de chaussée, troisième porte à droite dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un appartement de type 1 portant le n° 6 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

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

ROEKENS

LOT N° 19 - Au rez de chaussée, deuxième porte à droite dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée, un

appartement de type 1 portant le n° 7 du plan, comprenant: entrée
salle de séjour avec coin cuisine, côté façade principale, salle
d'eau-W.C.

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

LOT N° 20 - Au rez de chaussée, première porte à
droite dans le couloir situé à droite au fond du hall d'entrée,
un appartement de type 1A portant le n° 8 du plan, comprenant:
entrée, salle de séjour avec coin cuisine, côté façade princi-
pale, salle d'eau-W.C.

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

M^r Lagarde

LOT N° 21 - Au premier étage, première porte à gauche
dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un
appartement de type 1 bis portant le n° 9 du plan, comprenant :
entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur
une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure,
salle de bains-W.C.

Et les deux cent cinquante huit/dix millièmes de la
propriété du sol et des parties communes,

M^r LAFAGE

LOT N° 22 - Au premier étage, deuxième porte à gauche
dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un
appartement de type 1 portant le n° 10 du plan, comprenant :
entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une ter-
rasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle
d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la proprié-
té du sol et des parties communes,

M^r DALL'AGLIO

LOT N° 23 - Au premier étage, troisième porte à gauche
dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un
appartement de type 1 portant le n° 11 du plan, comprenant :
entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une ter-
rasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle
d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la proprié-
té du sol et des parties communes,

LOT N° 24 - Au premier étage, quatrième porte à gauche
dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un
appartement de type 2 portant le n° 12 du plan, comprenant :
entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une ter-
rasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, une
chambre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent soixante/dix millièmes de la proprié-
té du sol et des parties communes,

Sayas

LOT N° 25 - Au premier étage, quatrième porte à droite
dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un
appartement de type 2 portant le n° 13 du plan, comprenant :
entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une ter-
rasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, une cham-
bre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent soixante/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 26 - Au premier étage, troisième porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 14 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 27 - Au premier étage, deuxième porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 15 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 28 - Au premier étage, première porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 bis portant le n° 16 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle de bains-W.C.

Et les deux cent cinquante huit/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 29 - Au premier étage, première porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 17 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 30 - Au premier étage, deuxième porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 18 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 31 - Au premier étage, troisième porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 19 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C. Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Bon au fave

M'COUSI

M'DURAND

*Ficheux A
Lefre Campistau
Lammeyan*

LOT N° 32 - Au premier étage, quatrième porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 2 portant le n° 20 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, une chambre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent soixante/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

*Boynia Patrick
S/P*

LOT N° 33 - Au premier étage, quatrième porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 2 portant le n° 21 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, une chambre côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les trois cent soixante/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

*Collet
Pascal*

LOT N° 34 - Au premier étage, troisième porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 22 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

*Mme V^{ve} ALRIC
VEZIA*

LOT N° 35 - Au premier étage, deuxième porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 23 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

BELLONCE

LOT N° 36 - Au premier étage, première porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 24 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent soixante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

*M^{me} MARTY
CROUX
VIVES*

LOT N° 37 - Au deuxième étage, première porte à gauche dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1A portant le n° 25 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle de bains-W.C.

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

M^r JOLY F.

LOT N° 38 - Au deuxième étage, deuxième porte à gauche dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 26 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 39 - Au deuxième étage, troisième porte à gauche dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 bis portant le n° 27 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, et côté façade latérale, salle de bains-W.C.

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 40 - Au deuxième étage, troisième porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 bis portant le n° 28 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côtés façade principale et latérale, salle de bains-W.C.

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 41 - Au deuxième étage, deuxième porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 29 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 42 - Au deuxième étage, première porte à droite dans le couloir situé à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 1A portant le n° 30 du plan, comprenant : entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle de bains-W.C.

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

LOT N° 43 - Au deuxième étage, première porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 31 du plan, comprenant : entrée salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Séguier

M ROUX

M^r BERNARD

M^r FABRE

MPUYAU

LOT N° 44 - Au deuxième étage, deuxième porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 32 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade principale, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

MAUREL

LOT N° 45 - Au deuxième étage, troisième porte à gauche dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 bis portant le n° 33 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côtés façade principale et latérale, salle de bains-W.C.

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 46 - Au deuxième étage, troisième porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 bis portant le n° 34 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côtés façade postérieure et latérale, salle de bains-W.C.

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

M BENATENTE

LAURENS

LOT N° 47 - Au deuxième étage, deuxième porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 35 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

M L. JOLY

LOT N° 48 - Au deuxième étage, première porte à droite dans le couloir situé à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 1 portant le n° 36 du plan, comprenant: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, ouvrant sur une terrasse faisant partie de ce lot, côté façade postérieure, salle d'eau-W.C.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

PELLISSON

LOT N° 49 - Au troisième étage, à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de type 4 portant le n° 37 du plan comprenant: entrée, et dégagement, salle de séjour, trois chambres, cuisine et salle de bains, le tout ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côtés façades latérale, principale et postérieure, W.C.

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

BASTIANI

LOT N° 50 - Au troisième étage, à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type 4 portant le n° 38 du plan comprenant : entrée et dégagement, salle de séjour, trois chambres, cuisine et salle de bains, le tout ouvrant sur des terrasses faisant partie de ce lot, côtés façades latérale, principale et postérieure, W.C.

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

DANS LES COURS

M^r Pim PUYAU avec 44

LOT N° 51 - Un parking portant le n° 12 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

FABRE " 43

LOT N° 52 - Un parking portant le n° 13 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Roux ~~Baron~~ " 41

LOT N° 53 - Un parking portant le n° 14 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Bernard " 42

LOT N° 54 - Un parking portant le n° 15 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LAFAGE " 22

LOT N° 55 - Un parking portant le n° 16 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

BENAVENTE 41

LOT N° 56 - Un parking portant le n° 17 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

Lagarde 21

LOT N° 57 - Un parking portant le n° 18 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 58 - Un parking portant le n° 19 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 59 - Un parking portant le n° 20 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

DALL'AGLIO " 23

LOT N° 60 - Un parking portant le n° 21 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

COUSI " 13

LOT N° 61 - Un parking portant le n° 22 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

COUSI " 28

LOT N° 62 - Un parking portant le n° 23 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

MRIC aux 35

LOT N° 63 - Un parking portant le n° 24 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 64 - Un parking portant le n° 25 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 65 - Un parking portant le n° 26 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 66 - Un parking portant le n° 27 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 67 - Un parking portant le n° 28 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 68 - Un parking portant le n° 29 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 69 - Un parking portant le n° 30 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 70 - Un parking portant le n° 31 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 71 - Un parking portant le n° 32 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 72 - Un parking portant le n° 33 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 73 - Un parking portant le n° 34 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

DURAND aux 29

LOT N° 74 - Un parking portant le n° 35 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

LOT N° 75 - Un parking portant le n° 36 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

JOLY F. aux 38

LOT N° 76 - Un parking portant le n° 37 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

~~MARY~~
L. Joly

48

LOT N° 77 - Un parking portant le n° 38 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes,

Camp
MARTY avec 37

LOT N° 78 - Un parking portant le n° 39 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 79 - Un parking portant le n° 40 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 80 - Un parking portant le n° 41 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 81 - Un parking portant le n° 42 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes,

LOT N° 82 - Un parking portant le n° 43 du plan,
Et les douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59.90 du 7 janvier 1959 portant application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955.

n° du lot	bâti-ment	esca-lier	étage	nature du lot	quote part dans la propriété du sol en 10 000ème
1	A <i>St Ciro</i> <i>Immobilière</i> <i>du Sang du Léz</i> <i>48 Rue St Rome</i> <i>Toulouse</i>		R.Ch et 1er	un ensemble de locaux à usage commercial ou professionnel et droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain d'une superficie approximative de 810 m2 en ce compris l'assiette du bâtiment	872 —
2	B <i>Maspelis</i>	—	R.Ch	parking n° <i>A</i>	25 —
3	B <i>Maspelis</i>	—	"	" 2	25 —
4	B <i>Aynal</i>	—	"	" 3	25 —
5	B <i>Pellier</i>	—	"	" 4	25 —
6	B <i>Mompérès</i>	—	"	" 5	25 —
					997

202

DO CONT

150

243

1683

270
179
179

179
270
179

179
179
179 626

176
135

135
176
135
135
290

135
135 626

2522

au 31/12/77

Bastiani / lot 5441
Cofprop. 4559
10000

- 18 -

Pellegrin
Bastiani

n° du lot	bâti- ment	esca- lier	étage	nature du lot	quote part dans la propriété du sol en 10 000ème
				report :	8 582
49	B	unique	3ème	appartement T4 n° 37	x 517 629
50	B	"	"	" 4 38	x 517 0542
51	cour	PULLA		parking n° 12 - Bastiani	12
52	"	FABRE		" 13 - Fabre	12
53	"	ROUY		" 14 - Rouy	12
54	"	BERNARD		" 15 - Bernard	12
55	"	LA FAGE		" 16 - Lafage	12
56	"	LAURENS		" 17 - Laurens	12
57	"	LAGARDE		" 18 - Lagarde	12
58	"	PELLEGRIN		" 19 - Pellegrin	12
59	"	JAMMES	J. Paul	" 20 - Jammes	12
60	"	DAL AGLIO		" 21 - Dal aglio	12
61	"	COUSI		" 22 - Cousi	12
62	"	COUSI		" 23 - Cousi	12
63	"	DADOUN		" 24 - Dadoun	12
64	"	BONAFONI		" 25 - Bonafoni	12
65	"	VEZIA		" 26 - Vezia	12
66	"	DAMIANI		" 27 - Damiani	12
67	"	STORER		" 28 - Storer	12
68	"	MARTIN		" 29 -	12
69	"	AYRAL		" 30 - Ayral	12
70	"	Pellegrin		" 31 -	12
71	"	"		" 32 -	12
72	"	FLINT		" 33 -	12
73	"	BELLONCE		" 34 - Belloncel	12
74	"	DURAND		" 35 - Durand	12
75	"	COLLET / Pascal		" 36 - Collet Pascal	12
76	"	JOLY F		" 37 - Joly F	12
77	"	JOLY L		" 38 - Joly L	12
78	"	VIVES		" 39 - Vives	12
79	"	S ^e civile immobilière	au sang du bief	40 -	12
80	"			41 - S.E.	12
81	"			42 -	12
82	"			43 -	12
					10 000

SERVITUDES

En dehors des servitudes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, il est créé les servitudes et clauses particulières suivantes :

I- CONVENTION E.D.F.

En raison du fait qu'un poste de transformation doit être aménagé au rez de chaussée du bâtiment B, il sera créé avec l'ELECTRICITE DE FRANCE, les conventions suivantes :

- Faire passer sur ou sous les terrains, voies ou passages de l'immeuble toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution générale d'électricité pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés,

- Planter sur les voies et fixer sur les bâtiments les supports destinés aux conducteurs électriques,

- Sur les passages des lignes électriques ou branchements d'abonnés, faire élaguer, étêter ou couper par ses préposés ou ses mandataires, les arbres sur une largeur et une hauteur suffisante de façon à assurer la sécurité des lignes et branchements,

Pour l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, la modification ou le remplacement du poste de transformation et des ouvrages mentionnés ci-dessus, l'ELECTRICITE DE FRANCE aura le droit de faire pénétrer à tous moments, de jour et de nuit, sur les terrains, voies et passages d'accès situés dans l'emprise de l'ensemble immobilier, ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités, ainsi que tous véhicules ou engins de transport et de manipulation du matériel,

Le syndicat des copropriétaires conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice de ceux dont bénéficie l'ELECTRICITE DE FRANCE.

Il s'interdit de ne rien faire qui soit susceptible de compromettre ou modifier les conditions d'utilisation du local réservé à l'installation du poste de transformation et d'une façon plus générale qui puisse porter atteinte à la sécurité des installations électriques et à leurs libre accès,

En l'occurrence toute demande motivée de modification des installations électriques formulée par le syndicat des copropriétaires ou devenue nécessaire du fait de modifications telles que changement de tracé, de voirie, aménagement de parkings ou d'espaces verts, et, seront à sa charge.

Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés à la propriété à l'occasion de l'établissement, de l'entretien ou de la modification des installations électriques, ouvriront droit à indemnité au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord ou désigné à défaut d'entente par le Juge du Tribunal d'Instance de Toulouse.

II- SERVITUDE DE PASSAGE SUR LES PARKINGS FORMANT LES LOTS N° 53 ET 54

Pour permettre tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement des façades du BATIMENT B, il est créé, et ce

à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur les parkings n° 14 et 15 formant les lots n° 53 et 54.

Cette servitude s'exercera uniquement aux heures et jours ouvrables et profitera à tous architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou effectuer ces travaux,

Tous les frais des dégradations pouvant survenir à ces parkings, du fait de l'exercice de cette servitude, seront à la charge des propriétaires du bâtiment B.

CLAUSE PARTICULIERE

Il est ici précisé que le propriétaire du lot n° 1 formant le BATIMENT A, pourra à sa seule volonté, clôturer la parcelle de terrain dont il a la jouissance exclusive et privative, étant précisé qu'en ce qui concerne la limite séparative située entre les bâtiments A et B, celle-ci devra être réalisée uniquement au moyen de grillage et de haies vives.

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 8

Le bâtiment A est destiné à l'usage commercial ou professionnel,

Le bâtiment B, est destiné à l'habitation bourgeoise.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier, et sous les réserves qui vont être ci après formulées.

) Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublée d'appartements entiers est autorisée. En revanche la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

Le bâtiment A, formant le lot n° 1, pourra être utilisé pour l'exercice de n'importe quel commerce ou profession, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit, les odeurs ou autrement.

2) Bruits - troubles de voisinage

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve que l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins,

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des locaux.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4) Harmonie de l'ensemble immobilier

Les fenêtres et persiennes, les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, fenêtres et terrasses, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale du syndicat secondaire intéressé.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat secondaire intéressé,

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

5) Antennes

Une antenne collective de télévision sera installée dans l'ensemble immobilier ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

6) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité ; le modèle et l'emplacement de ces plaques seront fixés par les syndicats, du syndicat principal et des syndicats secondaires.

7) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Les occupants du bâtiment A, formant le lot n° 1, pourront placer des enseignes au droit de celui-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

8) Réparations - accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

9) Libres accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement à Toulouse ; l'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic secondaire intéressé. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

10) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

11) Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

12° Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

13° Modifications intérieures des locaux

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement ou local, mais il devra en aviser le syndic du syndicat secondaire intéressé.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter ces travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 10

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires,

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers passages cochers, cours, voies de circulations et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble,

Les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants,

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait

par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 11

CHARGES GENERALES

Les charges générales comprennent savoir :

Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement
- de la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage,
- de toutes canalisations communes, telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité, de tout à l'égout,
Les frais d'entretien et de réfection des jardins, espaces verts, leur éclairage,

Le salaire des personnes chargées de l'entretien de l'ensemble immobilier, les charges sociales y afférentes,

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat principal,

Et d'une manière générale toutes les charges qui ne seront pas visées aux articles ci-après.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires,

Les assurances de l'ensemble immobilier, énumérées au chapitre relatif aux assurances,

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata des quotes parts de copropriétés contenues dans leurs locaux, conformément au tableau de l'état descriptif de division ci-dessus.

ARTICLE 12

CHARGES D'ENTRETIEN DE CHAQUE BATIMENT

Ces charges comprennent :

Les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eaux pluviales, à la porte d'entrée,

Les réparations nécessitées par les engorgements, dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée,

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde corps et fenêtres de chaque appartement ou local, bien que ces choses soient parties privatives,

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons et terrasses, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons et terrasses réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives,

Les frais d'entretien et d'éclairage, des locaux vide ordures, des locaux contenant les gaines, des passages cochers,

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur du hall d'entrée, de la cage d'escalier et de ses paliers,

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances, en ce qui concerne chaque bâtiment,

Les honoraires du syndic du syndicat secondaire, les frais occasionnés par le fonctionnement du syndicat secondaire,

Et d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments,

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires savoir :

- En ce qui concerne le bâtiment A, par le propriétaire du lot n° 1 seulement,
- En ce qui concerne le bâtiment B, conformément à la colonne 1 du tableau ci-après.

ARTICLE 12 BIS

CHARGES D'ENTRETIEN DES CANALISATIONS

Ces charges comprennent :

Les dépenses de toute nature à effectuer aux tuyaux d'écoulement des eaux ménagères et usées et du tout à l'égout, aux conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, et d'électricité, aux conduits de fumée, coffres et gaines, aux tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains, aux gaines vide ordures,

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment B, desservis par ces canalisations, au prorata des millièmes des charges par bâtiment contenues dans leurs lots.

ARTICLE 13

CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ESCALIER DU BATIMENT B

Ces charges comprennent :

Les frais d'entretien, de réparations des marches, contremarches, de la rampe, leur reconstruction s'il y a lieu.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment B, conformément à la colonne 2 du tableau ci-après.

numéro et nature des lots			charges par bâtiment - 1 -	charges d'entretien escalier - 2 -
<u>BATIMENT B</u>				
2	R.Ch	parking	2	
3	"	"	2	
4	"	"	2	
5	"	"	2	
6	"	"	2	
7	"	"	2	
8	"	"	2	
9	"	"	2	
10	"	"	2	
11	"	"	2	
12	"	"	2	
13	"	appartement	29	
14	"	"	19	
15	"	"	19	
16	"	"	44	
17	"	"	44	
18	"	"	19	
19	"	"	19	
20	"	"	19	
21	1er	"	29	38
22	"	"	19	25
23	"	"	19	25
24	"	"	40	53
25	"	"	40	53
26	"	"	19	25
27	"	"	19	25
28	"	"	29	38
29	"	"	19	25
30	"	"	19	25
31	"	"	19	25
32	"	"	40	53
33	"	"	40	53
34	"	"	19	25
35	"	"	19	25
36	"	"	19	25
			642	538

numéro et nature des lots	charges par bâtiment - 1 -	charges d'entretien escalier - 2 -
reports :	642	538
37 2ème appartement	18	24
38 " "	14	18
39 " "	30	39
40 " "	30	39
41 " "	14	18
42 " "	18	24
43 " "	14	18
44 " "	14	18
45 " "	30	39
46 " "	30	39
47 " "	14	18
48 " "	14	18
49 3ème "	59	75
50 " "	<u>59</u>	<u>75</u>
	1 000	1 000

ARTICLE 14

CHARGES D'ENTRETIEN DES PARKINGS

Ces charges comprennent :

L'entretien du sol et la délimitation des parkings,

Et pour les parkings situés dans le bâtiment B, l'entretien des murs, et les frais d'électricité occasionnés par les minuteriers,

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires des parkings, savoir :

En ce qui concerne les parkings situés dans le bâtiment B, entre les propriétaires des lots n° 2 à 12, à concurrence de un/onzième chacun,

En ce qui concerne les parkings situés dans les cours, au prorata du nombre de parkings formant un groupe.

ARTICLE 15

CHARGES D'EAU FROIDE

1° Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires,

2° Les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des millièmes de copropriété et le coût de la location et du relevé des compteurs sera réparti au prorata du nombre de compteurs.

ARTICLE 16

DEPENSES DIVERSES

1°) Ravalement et réfection générale

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tous les bâtiments,

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2°) Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif des balcons et terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du bâtiment intéressé, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 12,

3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés de convention expresse elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

4°) Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contre partie, ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5°) Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

6°) Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°) Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

8°) Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot,

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

ARTICLE 17

REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I - 1°) Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

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

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels le fonds trimestriellement ou semestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°) Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus au chapitre III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement)

Les conditions en seront fixées par l'assemblée

Toutefois, en cas d'urgence le syndic pourra demander une provision sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité

Les provisions seront constituées compte tenu s'il y a lieu de la spécialisation des charges.

II - 1°) Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°) Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 à 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°) Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, les nus propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4°) Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par abandon aux autres, en totalité ou en partie de ses droits divis et indivis ou de toute autre façon, la présente disposition s'applique à toutes les charges, générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE III

OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION

HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967 relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

ARTICLE 18

MUTATIONS DE PROPRIETE

1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs :

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot

est soumise aux conditions de l'article 4 dernier alinéa du décret du 17 Mars 1967.

2°) Mutation entre vifs

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

L'acquéreur prendra notamment en charge dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indistinctement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de ladite mutation.

II - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donnée au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndicat 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans l'edit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndicat préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

3°) Mutation par décès

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndicat de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière

exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié sans délai au syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

ARTICLE 19

INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot les nus propriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou par un mandataire commun qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I du présent article.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 20

HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues auxdits chapitres et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER dont la législation spéciale et les statuts dans ce cas, devront être respectées.

ARTICLE 21

LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER

I - Le copropriétaire qui consitera à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail d'occupation ou autre ne serait pas rédigé les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice s'il y a lieu du privilège mobilier créé par la loi, il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'ensemble immobilier pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

ARTICLE 22

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder les éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront le faculté de modifier les quotes parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition bien entendu que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant

la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction,

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles ci, au rang de ses minutes,

Tous les frais en conséquence, seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

ARTICLE 23

ACTIONS EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 24

GENERALITES

I- L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal et des syndicats secondaires, constitués ainsi qu'il est dit ci-après.

II- La collectivité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier est constituée en un syndicat principal, dénommé " SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER RESIDENCE SAINTE CECILE", qui a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et, en général, l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui ne relèvent pas d'un syndicat secondaire.

Le syndicat principal assure le respect des dispositions du règlement de copropriété qui ne relèvent pas de l'intérêt particulier des copropriétaires constitués en un syndicat secondaire ainsi que des délibérations de sa propre assemblée.

Il veille au respect de la destination de l'ensemble immobilier ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments le composant et de ses espaces verts.

III- 1° La collectivité des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment A, est constituée en un syndicat dit secondaire, dénommé "SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A",

La collectivité des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment B, est constitué en un syndicat dit secondaire, dénommé "SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT B".

2° Les syndicats secondaires ont respectivement pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne :

- du bâtiment A, pour le Syndicat secondaire du bâtiment A,"
- du bâtiment B, pour le Syndicat secondaire du bâtiment B,"

Le syndicat principal est seul compétent pour décider de procéder au ravalement général et à la réfection des façades de tous les bâtiments composant l'ensemble immobilier,

Chaque syndicat secondaire assure le fonctionnement des éléments d'équipement et des services propres à celui du bâtiment dont il assume la gestion, sous réserve des dispositions ci après du chapitre V de la présente partie.

Il assure également le respect des dispositions du règlement de copropriété qui relèvent de l'intérêt particulier des copropriétaires du bâtiment ou de certains d'entre eux, ainsi que des délibérations de l'assemblée de ses copropriétaires.

IV - L'objet de chaque syndicat secondaire trouve sa limite dans les droits résultant pour les autres copropriétaires de leurs titres et les dispositions du présent règlement.

En conséquence, chaque syndicat secondaire :

a) Ne pourra autoriser des travaux qu'à la condition que ceux-ci n'affectent que les parties communes objet d'une propriété indivise entre les membres composant le syndicat ou certains d'entre eux, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété.

b) Ne pourra décider d'actes d'acquisition ou de disposition et de leurs conditions que sous réserve que ceux-ci portent sur des parties communes ou des droits accessoires à ces parties communes, objet d'une propriété indivise entre les membres composant le syndicat ou certains d'entre eux.

c) Ne pourra apporter de modifications au règlement de copropriété qu'à la condition qu'elles ne concernent que les seuls intérêts des membres du syndicat considéré, dans le cadre de son objet.

Dans cette limite, l'assemblée de chaque syndicat pourra insérer au règlement, des dispositions qui lui seront propres. Celles-ci devront faire l'objet de rubriques distinctes indiquant nettement à quel syndicat elles s'appliquent.

L'objet d'un ou plusieurs syndicats secondaires pourra être étendu dans les conditions prévues à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

V- Chacun des syndicats, qu'il soit principal ou secondaire, est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner le tout en application du présent règlement de copropriété

et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Chacun des syndicats prendra naissance dès qu'il comprendra au moins deux copropriétaires, dans les conditions stipulées ci-dessus au préambule. Il prendra fin lorsqu'il cessera de comprendre au moins deux copropriétaires.

Chacun des syndicats aura son siège à l'ensemble immobilier qui pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de Toulouse ou dans une commune limitrophe sur simple décision du syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic du syndicat intéressé, dans les conditions ci-après exposées, étant observé que celles-ci s'appliquent indistinctement au syndicat principal et à chacun des syndicats secondaires, à défaut d'autres dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

Lorsque dans le présent règlement, il est prévu l'intervention du syndic ou de l'assemblée des copropriétaires, la question sera de la compétence soit du syndic ou de l'assemblée du syndicat principal si elle ne relève pas d'un des syndicats secondaires, soit du syndic ou de l'assemblée du syndicat secondaire dont elle relève.

ARTICLE 25

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

I- Droit de vote

Chaque syndicat sera réuni et organisé en assemblée composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes parts dans les parties communes en vertu du présent règlement et de l'état descriptif de division.

Lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'ensemble immobilier et éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte s'il y a lieu de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Convocation des assemblées

I- Tous les copropriétaires membres d'un syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui-ci dans les conditions ci-après.

II- Les copropriétaires de chaque syndicat se réuniront en assemblée de celui-ci au plus tard dans l'année ou le syndicat aura pris naissance, en application des stipulations du préambule du présent règlement.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

III- Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires, chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

IV - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires membres du syndicat, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

V- Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours francs avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire du lieu de situation de l'ensemble immobilier ou sur le territoire d'une commune voisine.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret du 17 mars 1967.

VI - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus, au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot faite par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3 - Tenue des assemblées

I- Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et deux scrutateurs,

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée,

Mais en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion,

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et annexée avec les pouvoirs au registre des procès verbaux de séance. Elle sera conservée par le syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II- Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois, s'agissant de l'assemblée générale du syndicat principal, par dérogation aux dispositions précédentes, un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote lorsque tous ses mandants appartiendront à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement seront applicables.

III- Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès verbal signé par le président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées,

Les procès verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet,

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4 - Décisions

Il ne pourra être mise en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A) Décisions ordinaires

I- Dans les limites de l'objet de chaque syndicat, les copropriétaires par voie de décisions ordinaires statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de disposition particulière par la loi et le présent règlement.

II- Les décisions visées au paragraphe précédent seront prises à la majorité des voix des propriétaires, membres du syndicat intéressé présents ou représentés à l'assemblée ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la présente solution présentée.

B) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I- Dans les limites de l'objet de chaque syndicat, les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation de pouvoirs visée à l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment à l'effet de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de l'ensemble immobilier, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement

observation faite que les travaux affectant l'aspect extérieur des bâtiments devront être autorisés par l'assemblée du syndicat principal,

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical,

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (tel par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux professionnels, etc).

II- Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires membres du syndicat intéressé,

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus,

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires

I- Dans les limites de l'objet de chaque syndicat, les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront:

a)- Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus,

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance l'usage et l'administration des parties communes,

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement, à l'exception de ceux visés aux b et e du paragraphe B ci-dessus.

II- Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres du syndicat intéressé représentant au moins les trois quarts des voix.

5 - Dispositions diverses

I- Le syndicat ne pourra pas à quelque majorité que ce soit et si ce n'est à l'unanimité, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination soit de l'ensemble immobilier, soit du bâtiment objet du syndicat.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résulteront du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II- Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des bâtiments seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III- Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et du 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II

SYNDICS

ARTICLE 26

GENERALITES

I- Le syndic sera le représentant du syndicat par lequel il aura été nommé, dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées du syndicat et des dispositions du règlement de copropriété qui relèvent dudit syndicat.

Il administrera les parties communes objet dudit syndicat et pourvoira à leur conservation, à leur garde et à leur entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout dans les limites de l'objet de chaque syndicat, en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

II- Compte tenu des principes ci-dessus, les agréments et autorisations qui sont de la compétence du syndic, en vertu des dispositions du présent règlement, seront de la compétence du syndic du syndicat principal, lorsque la demande se rapportera à des parties communes générales ou du syndic du syndicat secondaire en ayant l'administration, lorsque la demande se rapportera à des parties communes spéciales à un bâtiment,

Les questions intéressant l'harmonie générale et l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier seront de la compétence du syndic du syndicat principal.

Les notifications dont il est question au présent règlement et notamment au chapitre III de la deuxième partie, devront être faites non seulement au syndic du syndicat principal mais encore au syndic du syndicat secondaire, lorsque la mutation de propriété, l'hypothèque, la location, etc, porteront sur un lot dépendant de ce dernier.

III- Sous les réserves précédentes, les stipulations du présent chapitre s'appliqueront indistinctement au syndic du syndicat principal et à chacun des syndics des syndicats secondaires, à défaut d'autres dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

ARTICLE 27

DESIGNATION

I- Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale de chaque syndicat, statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, article 25 4° B, ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret adu 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables,

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux,

Une même personne peut être nommée syndic de tous les syndicats ou de plusieurs d'entre eux,

En cas de démission, le syndic devra aviser le syndicat de son intention ou, s'il en existe un, le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance,

En cas de révocation anticipée du syndic dont les fonctions sont rémunérées, celui-ci aurait droit à une indemnisation si la révocation n'était pas fondée sur un motif légitime.

II- Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, visée au chapitre I ci-dessus,

exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée à défaut d'autre indication, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III- A défaut de nomination du syndic par l'assemblée du syndicat, dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant s'il en existe. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale du syndicat devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

ARTICLE 28

POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, objet d'une propriété indivise entre les membres du syndicat, à leur conservation, leur garde et leur administration.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée du syndicat, dans les conditions ci-après.

A) Entretien et travaux

I- Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes du syndicat ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et à leur réfection courante,

- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci-après.

II - Toutefois pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée du syndicat statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi principalement des grosses réparations et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée du syndicat ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

III- Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée du syndicat pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

IV - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de ces travaux et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B) Administration et gestion

I- a) Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'ensemble immobilier ou du bâtiment objet du syndicat et au fonctionnement de leurs services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée du syndicat a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

b) Il procédera à tous encaissements et effectuera tous règlements afférents au syndicat avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la 2ème partie du présent règlement.

c) Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires du syndicat, ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

d) Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun des copropriétaires, à l'égard du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée du syndicat, un état des comptes de celui-ci et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'ensemble immobilier ou du bâtiment objet du syndicat.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

e) Il détiendra les archives du syndicat,

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

f) Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

g) Dans les limites de l'objet du syndicat, il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve s'il y a lieu du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

h) Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

II- Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65.226 du 25 mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

III- Dans la limite de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner aux copropriétaires des autorisations relatives à la jouissance de leurs lots, sous réserve de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes objet du syndicat.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'un ou plusieurs règlements destinés à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, rentrant dans l'objet du syndicat qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire et qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

ARTICLE 29

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION DU SYNDICAT

I- Le syndic sera le représentant officiel du syndicat par lequel il aura été nommé, vis à vis des copropriétaires et des tiers,

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée du syndicat,

Dans les limites de l'objet du syndicat, il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété,

Au besoin il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations,

Notamment il fera le cas échéant, toute diligence, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges du syndicat, dans les termes et conditions

notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

II- Le syndic représentera le syndicat, par lequel il aura été nommé, à l'égard de toutes administrations et de tous services,

Principalement il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble immobilier ou au bâtiment et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels,

Il veillera dans les limites de l'objet du syndicat, au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III- Le syndic, pour toutes questions d'intérêt communs représentera le syndicat des copropriétaires, par lequel il aura été nommé :

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant, dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment des articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires; il pourra notamment conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier ou au bâtiment objet du syndicat.

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication, mais dans les limites de l'objet du syndicat.

IV - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'assemblée générale du syndicat, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I article 25 4° B ci-dessus, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission le syndic pourra se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL

ARTICLE 30

1° Définition

Afin d'assurer une liaison permanente entre la col-

lectivité des copropriétaires et le syndic du syndicat principal d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical principal dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires ou parmi les associés dans le cas prévu par l'article 23 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

2° Composition

I- Le conseil syndical principal sera composé :

De représentants de chacun des syndicats secondaires, dont le nombre est établi compte tenu des dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967, à concurrence de deux pour chacun des syndicats secondaires.

Les représentants ci-dessus seront désignés respectivement par l'assemblée de chacun des syndicats secondaires.

2° D'un représentant des propriétaires des emplacements de garages et d'un représentant des propriétaires d'emplacement de parkings situés dans la cour,

Les représentants ci-dessus seront désignés par l'assemblée du syndicat principal,

II- Les membres du conseil syndical principal seront élus pour trois ans par l'assemblée des copropriétaires intéressés, conformément aux stipulations du paragraphe précédent statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 4° B de la présente partie.

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions mais devront être remplacés sans délai.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants, en même nombre, pourront être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires compétente en vertu des stipulations du paragraphe I ci-dessus.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

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

3° Fonctionnement

I- Le conseil syndical principal, à la majorité de ses membres, élira un Président,

Il se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du Président ; il pourra se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic principal.

Les convocations seront adressées par lettre recommandées ordinaires ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants, à condition que le tiers au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le président du conseil syndical délivrera à tous copropriétaires et au syndic copie du procès verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

II- Les fonctions de Président et de membres du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration générale payées par le syndic principal, sur indication du président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 31

ATTRIBUTIONS

I- Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'ensemble immobilier dans les limites de l'objet du syndicat principal. Il assistera le syndic.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic principal. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

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

III- Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie

au bureau du syndic principal, après lui en avoir donné avis de toutes pièces, documents, correspondances, registres, se rapportant à la question du syndic principal et d'une manière générale à l'administration de l'ensemble immobilier dans les limites de l'objet du syndicat principal.

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

IV- Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale du syndicat principal dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

V- Le conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée générale du syndicat principal, un rapport sur les avis qu'il aura donnés au syndic principal et sur les comptes de l'ensemble immobilier au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le syndic devra fournir des éléments nécessaires et suffisants, quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte en outre de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée des copropriétaires aurait pu lui confier.

CHAPITRE IV

CONSEILS SYNDICAUX SECONDAIRES

ARTICLE 32

Un conseil syndical secondaire pourra à tout moment, être institué par une décision de l'assemblée des copropriétaires de chacun des syndicats secondaires, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 4° B ci-dessus,

Chaque conseil syndical secondaire sera chargé d'assister le syndic secondaire et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité ci-dessus, fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical secondaire.

CHAPITRE V

SERVICES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 33

I- Les services collectifs de l'ensemble immobilier seront organisés et dirigés par le syndic principal, sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires du syndicat principal.

Ces services pourront être, soit assurés directement, soit confiés à des entreprises spécialisées.

Le personnel ou les entreprises chargées d'assurer les services collectifs de l'ensemble immobilier seront engagés par le syndic principal, à l'autorité duquel ils seront soumis et qui fixera les conditions de leur travail, de leurs traitements ou de leurs rémunérations, au mieux des intérêts des copropriétaires, en se conformant aux lois, règlements et conventions applicables en la matière, observation faite, toutefois, que le nombre et la catégorie des emplois seront fixés par l'assemblée générale,

Tout en se préoccupant attentivement d'assurer le fonctionnement des services collectifs au meilleur prix, le syndic devra s'attacher à conserver à l'ensemble immobilier, la tenue et le confort correspondant à sa destination.

II- Il est précisé que rentrent dans les services collectifs de l'ensemble immobilier :

- Le service du gardiennage, s'il y a lieu, observa-
- L'aménagement et l'entretien des espaces verts,
- L'entretien des voies de circulation de l'ensemble immobilier,
- La manutention des ordures ménagères depuis les locaux prévus à cet effet dans chaque bâtiment, jusqu' aux endroits où elles seront prises en charge par le service municipal du nettoyage,

III- Par contre, et sous réserve des stipulations du § II ci-dessus, les services collectifs propres à chacun des bâtiments et notamment celui du nettoyage des parties communes seront assurés par le syndic du syndicat secondaire dudit bâtiment, sous le contrôle de l'assemblée de ce syndicat.

Ces services pourront être soit assurés directement, soit confiés à des entreprises spécialisées, soit confiés au personnel de l'ensemble immobilier, dans des conditions à déterminer avec le syndic du syndicat principal.

IV - Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordre directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic par lequel il aura été engagé.

Pour tous services particuliers qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée.

QUATRIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

ARTICLE 34

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut en vertu de ces dispositions et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun, ou la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE 35

I - La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurance.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et s'il y a lieu par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'ensemble immobilier.

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires

3°) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc.) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III - En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes, mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1°) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui.

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

2°) Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en

ventu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en Banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

ARTICLE 36

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie sont applicables.

Si la décision a été prise dans les conditions ci-dessus prévues 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 le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 Juillet 1965, entre les 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie ci-dessus (Article 25, 5° III)

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile.

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

III - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure 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 TOULOUSE,
Le

