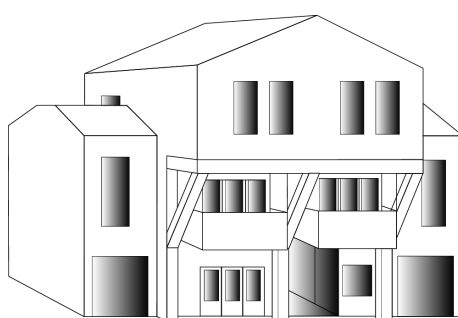


LES CHARTREUSES DE JOLIMONT



82, avenue Yves Brunaud

31500 TOULOUSE

Règlement de copropriété

PREMIÈRE PARTIE : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 :	objet du règlement	1
Article 2 :	désignation et division de l'immeuble	2
Article 3 :	parties communes et parties privatives	7

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

TITRE 1 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

Article 4 :	destination de l'immeuble	10
Article 5 :	usage des parties privatives	10
Article 6 :	usage des parties communes	14

TITRE 2 : CHARGES COMMUNES - ÉTAT DE RÉPARTITION

Article 7 :	objet	16
Article 8 :	charges générales	16
Article 9 :	charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des batiments et parkings	18
Article 10 :	charges d'entretien des escaliers	20
Article 11 :	reprise des vestiges	20

TITRE 3 : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 12 :	syndicat	21
Article 13 :	syndic	21
Article 14 :	conseil syndical	21
Article 15 :	assemblées générales	22
Article 16 :	tenue des assemblees	23

TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 :	opposabilité du règlement aux tiers	24
Article 18 :	mutations de propriété	24
Article 19 :	obligations du nouveau copropriétaire	24
Article 20 :	mutation par décès	25
Article 21 :	modifications de la disposition intérieure des locaux	25
Article 22 :	fractionnement des lots	25
Article 23 :	modification de l'état descriptif des lots	26
Article 24 :	assurances de la copropriété	26
Article 25 :	assurances des copropriétaires	27
Article 26 :	encaissement des indemnités en cas de sinistre	27
Article 27 :	affectation des indemnités en cas de sinistre	27
Article 28 :	obligations du copropriétaire en cas de prêt hypothécaire	27
Article 29 :	actes d'acquisition	28
Article 30 :	actes de disposition	28

Article 31 : travaux d'amélioration : décisions, répartition des coûts et des dépenses	28
Article 32 : travaux d'amélioration : participation des copropriétaires.....	29
Article 33 : surélévation des bâtiments	29
Article 34 : reconstruction	29
Article 35 : modification du règlement	30
Article 36 : constitution de syndicats secondaires	30
Article 37 : domicile	30
Article 38 : publicité foncière	31
<hr/>	
Avenant complétant l'article trois	32

PREMIÈRE PARTIE

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret N° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- d'établir la désignation de l'immeuble
- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- de fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive, que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;
- de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits et leurs ayant causes, et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront au moins à deux personnes.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DÉSIGNATION

L'immeuble objet du présent règlement, situé à Toulouse, avenue Yves Brunaud, sur le terrain sus-désigné, comprendra :

- 2 bâtiments à usage principal d'habitation
- 1 abri couvert à usage d'emplacements de parkings
- 9 emplacements de parkings aériens
- des aires de circulation et espaces verts communs

Chacune de ces parties comprennent, savoir :

Bâtiment A

- Élevé d'un étage partiel sur rez-de-chaussée, 3 villas individuelles en bande et leurs jardins privatifs

Abri couvert

- 6 emplacements couverts pour stationnement de voitures

Bâtiment B

Élevé de deux étages sur rez-de-chaussée

- Au rez-de-chaussée : passage commun, 2 locaux disponibles
- Au 1^{er} étage : 2 logements
- Au 2^{ème} étage : 2 logements, 2 terrasses à usage privatif

Parkings aériens

- 9 emplacements aériens pour stationnement de voitures

II - DIVISION GÉNÉRALE

Les immeubles seront divisés :

- 1) en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires
- 2) en parties communes à tous les copropriétaires sans exception

L'ensemble immobilier sus-désigné est divisé en VINGT QUATRE lots qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement, à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Chacun des lots comprend

- les parties privées faisant l'objet d'une propriété ou d'une jouissance exclusive et dont la désignation est établie ci-après ;
- une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en tantièmes dans le tableau ci-après.

Ces lots appartiendront à des propriétaires différents.

Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

III - DESCRIPTION DES LOTS

La désignation des VINGT QUATRE lots devant constituer l'ensemble de la copropriété s'établit de la façon suivante :

Bâtiment A

Lot n° 1 une villa individuelle, comprenant
Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, dégagement, placard, toilettes, 2 chambres, départ de l'escalier ; à l'étage : arrivée de l'escalier, palier, placard, salle de bains, 2 chambres ; le tout d'une superficie de quatre vingt neuf mètres carrés cinquante
La jouissance exclusive d'un jardinet sur la façade nord et la jouissance exclusive d'un jardin sur la façade sud, ainsi que la propriété exclusive d'une remise de deux mètres carrés environ au fond de ce jardin, et les mille sept cent dix sept/dix millièmes des parties communes générales - 1717/10000.

Lot n° 2 une villa individuelle, comprenant
Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, dégagement, placard, toilettes, 1 chambre, départ de l'escalier ; à l'étage : arrivée de l'escalier, palier, placard, salle de bains, 2 chambres ; le tout d'une superficie de soixante dix neuf mètres carrés trente six
La jouissance exclusive d'un jardinet sur la façade nord et la jouissance exclusive d'un jardin sur la façade sud, ainsi que la propriété exclusive d'une remise de deux mètres carrés environ au fond de ce jardin, et les mille cinq cent neuf/dix millièmes des parties communes générales - 1509/10000.

Lot n° 3 une villa individuelle, comprenant
Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, dégagement, placard, toilettes, 2 chambres, départ de l'escalier ; à l'étage : arrivée de l'escalier, palier, placard, salle de bains, 2 chambres ; le tout d'une superficie de quatre vingt neuf mètres carrés cinquante
La jouissance exclusive d'un jardinet sur la façade nord et la jouissance exclusive d'un jardin sur la façade sud, ainsi que la propriété exclusive d'une remise de deux mètres carrés environ au fond de ce Jardin, et les mille sept cent dix sept/dix millièmes des parties communes générales - 1717/10000.

Abri couvert

Lot n° 4 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Lot n° 5 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Lot n° 6 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Lot n° 7 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Lot n° 8 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Lot n° 9 un emplacement de voiture sous abri et les quarante cinq/dix millièmes des parties communes générales - 45/10000.

Bâtiment B

Lot n° 10 au rez-de-chaussée, un local disponible à usage commercial ou professionnel, avec toilette, d'une superficie d'environ soixante cinq mètres carrés trente, et les trois cent deux/dix millièmes des parties communes générales - 302/10000.

Lot n° 11 au rez-de-chaussée, un local disponible à usage commercial ou professionnel, avec toilette, d'une superficie d'environ quarante deux mètres carrés, et les cent quatre-vingt treize/dix millièmes des parties communes générales - 193/10000.

- Lot n° 12 au premier étage, un appartement comprenant
Entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, dégagement, WC, salle de bains, placards ; le tout d'une superficie de soixante six mètres carrés soixante et un - un balcon de quatre mètres carrés quatre vingt six, et les mille cent quatre vingt/dix millièmes des parties communes générales - 1180/10000.
- Lot n° 13 au premier étage, un appartement comprenant
Entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, dégagement, WC, salle de bains, placards ; le tout d'une superficie de soixante six mètres carrés soixante et un - un balcon de quatre mètres carrés quatre vingt six, et les mille cent quatre vingt/dix millièmes des parties communes générales - 1180/10000.
- Lot n° 14 au deuxième étage, un appartement comprenant
Entrée, séjour, cuisinette, 1 chambre, salle de bains-WC, placards ; le tout d'une superficie de quarante huit mètres carrés soixante dix - la jouissance exclusive d'une terrasse de quinze mètres carrés soixante quinze, et les huit cent soixante seize dix millièmes des parties communes générales - 876/10000.
- Lot n° 15 au deuxième étage, un appartement comprenant
Entrée, séjour, cuisinette, 1 chambre, salle de bains-WC, placards ; le tout d'une superficie de quarante huit mètres carrés soixante dix - la jouissance exclusive d'une terrasse de quinze mètres carrés soixante quinze, et les huit cent soixante seize/dix millièmes des parties communes générales - 876/10000.

Parkings aériens

- Lot n° 16 en façade sud du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 17 en façade sud du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 18 en façade sud du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 19 en façade sud du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.

- Lot n° 20 en façade nord du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 21 en façade nord du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 22 en façade nord du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 23 en façade nord du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.
- Lot n° 24 en façade nord du bâtiment B, un emplacement de voiture, et les vingt/dix millièmes des parties communes générales - 20/10000.

IV - TABLEAU RÉCAPITULATIF

Le tableau récapitulatif ci-après, mentionne les vingt quatre lots dont la description figure ci-dessus, avec les tantièmes des quotes-parts dans la propriété du sol et des parties communes qui sont affectés à chacun.

Lot	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Tantième de copropriété
1	A	R.d.C.	Villa T5	1 717
2	A	R.d.C.	Villa T4	1 509
3	A	R.d.C.	Villa T5	1 717
4	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
5	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
6	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
7	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
8	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
9	Abri couvert	R.d.C.	Parking	45
10	B	R.d.C.	Local disponible	302
11	B	R.d.C.	Local disponible	193
12	B	1 ^{er} étage	Appartement T3	1 180
13	B	1 ^{er} étage	Appartement T3	1 180
14	B	2 ^{ème} étage	Appartement T2	876
15	B	2 ^{ème} étage	Appartement T2	876
16	-	Sol	Parking	20
17	-	Sol	Parking	20
18	-	Sol	Parking	20
19	-	Sol	Parking	20
20	-	Sol	Parking	20
21	-	Sol	Parking	20
22	-	Sol	Parking	20
23	-	Sol	Parking	20
24	-	Sol	Parking	20
				10 000

V - PLANS

Aux présentes sont demeurés annexés après mention :

- un plan masse figurant les bâtiments
- trois plans de répartition des lots

ARTICLE 3 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

a) Définition

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisement à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède. Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites
- les cours, passages, voies de circulation et dégagements des bâtiments ;
- les jardins et jardinières avec leurs équipements et plantations ;
- les clôtures mitoyennes avec le domaine public et les unités foncières voisines ;
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non ;
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement de sol et de plafond ;
- les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- les souches de cheminée, les conduits de fumée, les tuyaux d'aération ;
- les armements des façades, les balcons, à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui, et du revêtement du sol ;
- les vestibules, passages et couloirs d'entrée, les escaliers communs, leurs cages et paliers ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

- Les conduits du tout-à-l'égout et branchement d'égout ;
- Les conduits, canalisations, colonnes montantes, branchements d'eau, gaz, électricité ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons, ornements divers ;
- les antennes collectives de radio-télévision
- et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble ou certains des copropriétaires

b) Accessoires aux parties communes

Sont également accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever les bâtiments du présent règlement, et d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et Jardins qui sont choses communes ;
- le droit d'affouiller ces cours et jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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.

II - DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, 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, à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les volets, les appuis de fenêtres, les garde-corps, les revêtements de sol des balcons ;
- les enduits intérieurs des sols murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures ;
- les installations sanitaires, électriques et de chauffage, les installations de cuisine ;
- les placards et penderies ;
- les escaliers intérieurs et leurs revêtements.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation 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, tels que terrasses et jardins.

Les clôtures entre jardins privatifs sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DEUXIÈME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

ARTICLE 4 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage principal d'habitation. Toutefois, les lots 10 et 11, situés au rez-de-chaussée du bâtiment B, pourront être utilisés à usage professionnel ou commercial.

ARTICLE 5 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes

Chacun des copropriétaires, aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la sécurité de l'immeuble, ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Occupation

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les logements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs logements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs, et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

La transformation des logements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé par logement entier sont autorisées.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire, aux balcons, loggias, terrasses, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe, sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes et jalousies.

Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre et secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité di l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement Interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes

Une antenne collective de radio et de télévision sera installée sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antenne extérieure individuelle est interdite.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments, est strictement interdite, sauf au droit des locaux 10 et 11.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le Syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où ils exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le Syndic qui détermine l'emplacement où elle peut être posée.

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

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.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

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

Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels, conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exercés sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition Intérieure de son appartement, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait 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.

Responsabilité

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

Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasse, seront personnellement responsables de tout dommage provenant de leur fait direct ou indirect. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardin, devront en respecter l'aspect général et les tenir en parfait état d'entretien. Les dépôts d'ordures, déchets, matériaux, y sont proscrits. En aucun cas il ne pourra y être fait de constructions annexes, même provisoires.

ARTICLE 6 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes indiqués ci-dessus (§ "Responsabilités").

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

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront, en aucun cas, servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

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

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du Syndic.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le Syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eau usée, et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

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

TITRE 2

CHARGES COMMUNES - ÉTAT DE RÉPARTITION

ARTICLE 7 - OBJET

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges
- de fixer les lots entre lesquels chacune de ces catégories doit être répartie
- de fixer la quotité que devra au supporter chacun de ces lots

ARTICLE 8 - CHARGES GÉNÉRALES

Définition

Les charges générales communes à l'ensemble des lots comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles qui vont suivre, c'est-à-dire :

- a/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- b/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du Syndic et de l'architecte de l'immeuble, pour les travaux intéressant les parties communes à l'ensemble des lots.
- c/ Les primes d'assurance souscrites par le syndicat.
- d/ Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien et du nettoyage des entrées, passages, cours et jardins communs, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- e/ L'achat, l'entretien et le remplacement des divers ustensiles et ingrédients nécessaires aux personnes chargées de l'entretien et du nettoyage prévue au d/ ainsi que des poubelles.
- f/ Les frais d'éclairage, d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
- g/ Les charges d'eau froide comprenant le prix de l'eau froide consommée pour l'entretien et l'arrosage des espaces à usage commun.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition

Les charges générales seront réparties entre l'ensemble des copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Également les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

ARTICLE 9 - CHARGES D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS ET PARKINGS

Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- Les frais de 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 logements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux d'évacuation des eaux vannes, des eaux usées et des eaux pluviales (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux indépendants) .
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des volets, des garde-corps de chaque logement, bien que ces choses soient parties privatives.
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives.
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'étanchéité des terrasses.
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits d'évacuation des eaux vannes, des eaux usées et des eaux pluviales (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux indépendants).
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des sols des emplacements réservés au stationnement des voitures.
- Les primes d'assurances propres à chaque immeuble.
- Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstructions des bâtiments et parkings.

Ventilation

Les dépenses d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments et parkings seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des bâtiments.

Répartition

- a/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment A seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 3 inclus.

Cette répartition aura lieu dans les proportions fixées au tableau suivant

Lot	Tantièmes de répartition
1	347
2	306
3	347
TOTAL	1 000

- b/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'abri couvert pour stationnement de véhicules, seront réparties entre les copropriétaires des lots 4 à 9 inclus.

Cette répartition aura lieu également entre chacun des six lots concernés.

- c/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment B seront réparties entre les copropriétaires des lots 10 à 15 inclus.

Cette répartition aura lieu dans les proportions fixées au tableau suivant

Lot	Tantièmes de répartition
10	66
11	42
12	256
13	256
14	190
15	190
TOTAL	1 000

- d/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des emplacements de voiture aériens seront réparties entre les copropriétaires des lots 16 à 24 inclus.

Cette répartition aura lieu également entre chacun des 9 lots concernés.

ARTICLE 10 - CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

Définition

Les charges d'entretien des escaliers comprennent

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.
- L'entretien, les réparations et même le remplacement, nécessités par l'usure des marches des escaliers.
- Les frais et consommation d'électricité occasionnés par l'éclairage des escaliers.

Répartition

Les charges d'entretien des escaliers seront réparties entre les copropriétaires des lots 12 à 15 inclus.

Cette répartition aura lieu dans les proportions fixées au tableau suivant

Lot	Tantièmes de répartition
12	26
13	26
14	24
15	24
TOTAL	100

ARTICLE 11 - REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation, de reconstruction d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE 3

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 12 - SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Ce syndicat est doté de la personnalité civile et a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblées Générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

ARTICLE 13 - SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, ainsi que par les articles 1, 2, 3 et 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et les articles 8, 9, 13, 14 et 15 du décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

ARTICLE 14 - CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Ce dernier fonctionnera dans les conditions prévues par l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et les articles 2, 4 et 5 du décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

ARTICLE 15 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndic constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette Assemblée se tient, sur convocation du Syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le Syndic de la faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical, s'il en existe un.

Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé, au moins quinze Jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du Syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes, ainsi que le solde du compte si le Syndicat fonctionne à l'aide d'un compte bancaire ou postal séparé.
- b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe **a)** ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentations

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

ARTICLE 16 - TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque Assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire, et arrêtée par la président de l'Assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée Générale élit son Président. Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux de séance sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le Syndic.

Quorum - Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de copropriété.

Les Assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement, ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

TITRE 4

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 : OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT AUX TIERS

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

Quand bien même; le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

ARTICLE 18 : MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir des formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au Syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

ARTICLE 19 : OBLIGATIONS DU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE

En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Faute par lui d'avoir avisé le Syndic de l'immeuble de la mutation intervenue, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au Syndicat au jour de la mutation.

ARTICLE 20 : MUTATION PAR DECÈS

En cas de mutation par décès, les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier par une lettre au 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.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DE LA DISPOSITION INTÉRIEURE DES LOCAUX

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 22 : FRACTIONNEMENT DES LOTS

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera établie au prorata des surfaces ; en conséquence, il n'y aura pas lieu de soumettre cette nouvelle répartition à l'approbation de l'Assemblée comme prévu à l'article II alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

ARTICLE 23 : MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DES LOTS

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leur 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,
- 2) au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celle-ci au rang de ses minutes.

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

ARTICLE 24 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Le Syndicat sera assuré contre :

- 1) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 2) le recours des voisins et le recours des locataires
- 3) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 25 : ASSURANCES DES COPROPRIÉTAIRES

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

ARTICLE 26 : ENCAISSEMENT DES INDEMNITÉS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

ARTICLE 27 : AFFECTATION DES INDEMNITÉS EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 28 : OBLIGATIONS DU COPROPRIÉTAIRE EN CAS DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles précédents. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 40 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions de l'article 36 du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

ARTICLE 29 - ACTES D'ACQUISITION

Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 30 - ACTES DE DISPOSITION

Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Les décisions concernant les actes de disposition sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

ARTICLE 31 : TRAVAUX D'AMÉLIORATION - RÉPARTITION DU COÛT

L'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun, ou la création de tels locaux. L'Assemblée fixera alors, à la même majorité :

- a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagée pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevée ;

- b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes au des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

ARTICLE 32 : TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PARTICIPATION DES COPROPRIÉTAIRES

La décision prise par l'Assemblée Générale obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux à la charge des indemnités qu'il y aurait lieu, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557:du 10 juillet 1965, saisi le Tribunal de Grande Instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement Inopposable audit propriétaire en cas de décision Judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

ARTICLE 33 - SURÉLEVATION DES BÂTIMENTS

La surélévation de Bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

ARTICLE 34 - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle de l'un ou de tous les bâtiments, les copropriétaires des lots situés dans le ou les bâtiments concernés, se réuniront en Assemblée Générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Cette décision sera prise à la majorité des voix de ces copropriétaires, calculées d'après les quotes-parts de propriété des parties communes spéciales au bâtiment sinistré, attribuées aux différents lots composant ce dernier.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état de celui-ci serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparations afférentes à ce bâtiment.

ARTICLE 35 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 36 : CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires dont les lots composant l'un des bâtiments de l'ensemble Immobilier pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux, d'un Syndicat secondaire dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

ARTICLE 37 : DOMICILE

Pour permettre toutes modifications aux convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au Syndic le domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au Syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Toulouse.

ARTICLE 38 : PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de TOULOUSE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

MENTION des présentes est consentie partout où besoin sera.

Fait à TOULOUSE

Le 15 décembre 2006

*AVENANT COMPLETANT L'ARTICLE TROIS
DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DES
CHARTREUSES DE JOLIMONT
82 AVENUE YVES BRUNAUD
31500 TOULOUSE.*

Le portail qui clôture les parkings situés dans la cour intérieure entre les bâtiments A et B est la propriété indivise des propriétaires des dits parkings. Les frais d'entretien du portail sont assurés par les propriétaires des parkings et leur montant est réparti en fonction des millièmes de chaque propriétaire de parking.

Décision de l'assemblée générale du 5 octobre 2006 à l'unanimité.
