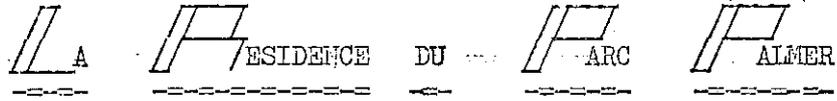


Luzyat



--***-***

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

Article 1 - DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE SITUE DANS LA ZONE A URBANISER PAR PRIORITE DE LA COMMUNE DE CENON, EN BORDURE DE LA R. N. n° 10.

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble situé dans la zone à urbaniser par priorité de la Commune de CENON (Gironde) en bordure de la R.N. n° 10, figurant au cadastre non rénové de la Commune de CENON, sous le n° 475 p de la section B, soit une superficie totale de trente sept mille cent quatre vingt neuf mètres carrés, d'après un récent mesurage effectué par Monsieur PRUNIN, Géomètre Expert à BORDEAUX, tel qu'il résulte du plan ci-annexé, confrontant

- . . du Nord, la route nationale n° 10
- . du Sud, la voie nouvelle jointant au sud la propriété appartenant à la Société d'Equipement de la Gironde
- . de l'Est, la rue Camille Pelletan
- . de l'Ouest, la voie nouvelle d'accès au franchissement de la route nationale n° 10.

Etant précisé que dans ledit terrain, et dans sa partie Nord-Est, se trouve enclavé un terrain qui sera propriété de l'Etat (Education Nationale) et destiné à l'édification d'une école maternelle.

Article 2 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en quatre lots.

./.

La numérotation de ces lots, leur nature, la répartition entre eux des droits et charges communes figurent en un tableau synoptique divisé en six colonnes ci-après établi :

N° du lot	Bâti-ment	Esca-lier	Etage	NATURE DU LOT	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales
I	néant	néant	néant	Les vingt sept mille cinq cent quarante cent millièmes de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble (dont le sol) et le droit d'édifier la construction prévue au plan de masse ci-annexé sous le sigle CH 97, celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchements y afférents, ainsi que la quote part des ouvrages et locaux communs compris dans d'autres constructions et qui s'avèreraient nécessaires et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe de ladite construction, ci	27 540 / 100 000°
II	néant	néant	néant	Les vingt trois mille huit cent soixante dix cent millièmes de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble (dont le sol) et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous les sigles CH 95 et CH 96 celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchements y afférents, ainsi que la quote part des ouvrages et locaux communs compris dans d'autres constructions et qui s'avèreraient nécessaires et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdites constructions ci.....	23 870 / 100 000°
III	néant	néant	néant	Les vingt six mille six cent quarante cent millièmes de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble (dont le sol) et le droit d'édifier la construction prévue au plan de masse ci-annexé sous le sigle CT 1, celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchements y afférents, ainsi que la quote part des ouvrages et locaux communs compris dans d'autres constructions et qui s'avèreraient nécessaires et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe de ladite construction, ci	26 640 / 100 000°

./.

IV	néant	néant	néant	Les vingt et un mille neuf cent cinquante cent millièmes de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble (dont le sol) et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous les sigles CH 1 et CH 2, sous les lettres "parking souterrain" ainsi que les parkings situés au niveau du sol dans les parcelles A. B. C. D. E. F. , les travaux de V.R.D. et branchements y afférents, ainsi que la quote part des ouvrages et locaux communs compris dans d'autres constructions et qui s'avèreraient nécessaires et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdites constructions ci	21 950 / 100 000°
				TOTAL égal à l'entier	100 000 / 100 000°

Article 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Elle sera établie dans l'acte authentique de dépôt.

Article 4 - SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

1°- Il est établi une servitude de passage sur le terrain sus désigné au profit de l'Ecole Maternelle qui y est enclavée.

2°- Les parties dont la désignation suit, serviront à l'usage de tous les propriétaires, copropriétaires ou occupants de la Zone à Urbaniser par Priorité de la Commune de CENON. Ce sont :

- les voies de circulation à l'intérieur des quatre lots, à l'exception de la voie d'accès au "parking souterrain",
- les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément,
- les passages libres situés au rez-de-chaussée des bâtiments CH 1 - CH 2 - CH 95 et CH 96,
- et d'une façon générale, toute la voirie et les réseaux divers jusqu'aux branchements aux divers immeubles collectifs, non compris ces branchements.

REGLÈMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 5 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES.

L'ensemble immobilier dont s'agit, divisé comme il a été dit ci-dessus en quatre fractions nommées LOTS comprend :

- des parties à l'usage commun entre les copropriétaires de ces quatre lots

./.

- des parties à l'usage privé de chacun des copropriétaires de ces lots, lesquels pourront les subdiviser ainsi qu'il sera dit ci-après.

§ 1 - Parties communes entre tous les copropriétaires des quatre lots :

- la totalité du sol,
- la salle de réunions et les locaux y afférents (water-closets, locaux pour landaus et bicyclettes) situés au rez-de-chaussée du bâtiment CH 95 qui sera édifié sur le lot II,
- le local service social et les locaux y afférents, ainsi que le répartiteur téléphonique situés au rez-de-chaussée du bâtiment CH 1 qui sera édifié sur le lot IV,
- les deux sous-stations de chauffage situées l'une au rez-de-chaussée du bâtiment CH 97 qui sera édifié sur le lot I, l'autre au rez-de-chaussée du bâtiment CT 1 qui sera édifié sur le lot III, ainsi que les canalisations de raccordement jusqu'aux différents bâtiments qui seront édifiés sur les quatre lots,
- les deux transformateurs situés, l'un au rez-de-chaussée du bâtiment CH 97 qui sera édifié sur le lot I, l'autre au rez-de-chaussée du bâtiment CT 1 qui sera édifié sur le lot III.
- les deux locaux conciergerie situés, l'un au rez-de-chaussée du bâtiment CH 95 qui sera édifié sur le lot II, l'autre au rez-de-chaussée du bâtiment CH 1 qui sera édifié sur le lot IV.

Ces parties communes mises sous le régime de l'indivision forcée, appartiendront aux quatre copropriétaires ou à leurs ayants-droit respectifs dans la proportion des cent millièmes afférents à chaque lot.

Le nombre de cent millièmes de copropriété afférent à chaque lot ne pourra être modifié qu'avec le consentement unanime des copropriétaires, quelles que soient les transformations ou améliorations faites dans une partie commune quelconque.

§ 2 - Détermination des charges incombant à chaque lot de copropriété.

Charges communes générales :

Les charges communes générales à l'ensemble des copropriétaires des quatre lots sus-désignés, a répartir entre eux dans la proportion des cent millièmes indiqués pour chaque lot dans le tableau ci-dessus, comprendront:

- les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation des parties communes sus-désignées
- la rémunération des gardiens
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat créé comme il est dit ci-après, notamment les honoraires du syndic, les primes d'assurances et les impôts communs,
- les dépenses afférentes au fonctionnement à la gestion de l'Association Syndicale des Propriétaires de la Z. U. P. de CEMON comme il sera dit ci-après.

§ 3 - Parties privées :

Ce sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les parties communes.

Etant précisé que le propriétaire de chaque lot aura le droit de subdiviser son lot en autant de fractions qu'il avisera, sans qu'il lui soit nécessaire de demander le concours ou l'autorisation des autres copropriétaires.

La désignation desdites parties privées figurera au règlement de copropriété et état descriptif de division que le propriétaire de chaque lot aura le droit d'établir séparément en vue de la division en fractions de son lot.

Article 6 - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES OU DE LEURS AYANTS-CAUSE.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privées lui appartenant à la condition de ne jamais nuire aux droits des copropriétaires des autres lots et dans le respect du Cahier des Charges de cession de terrains de la Zone à Urbaniser par Priorité de la Commune de CENON, qui sera annexé au présent règlement dans l'acte authentique de dépôt.

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des autres copropriétaires ne soit en aucun moment troublée par leur fait.

Il ne peut être exercé de commerce que dans les locaux réservés à cet usage.

Il ne pourra être dérogé à cette disposition qu'à la double condition :

- 1°- d'obtenir l'autorisation spéciale de la majorité des copropriétaires délibérant comme il est dit plus loin.
- 2°- d'obtenir l'autorisation de la Société d'Equipement de la Gironde ou de l'Association Syndicale des propriétaires de la Z.U.P. qu'elle pourra se substituer comme il est dit à l'article 21 du Cahier des Charges sus-désigné.

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

Chaque copropriétaire d'un lot quelconque renonce à exercer recours contre les autres copropriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Chacun devra faire son affaire personnelle, à ses frais, de la souscription d'une assurance contre ce risque.

Semblable renonciation devra être exigée en cas de location par le bailleur de son locataire, à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier, s'il y avait lieu à recours.

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, d'une façon générale, de tous usages des maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

§ 1 - Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux dont il dispose pourra user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou usagers.

Les voies de circulation à l'intérieur des quatre lots sus-désignés, les allées de desserte et de promenade, les passages libres, les trottoirs, parties intéressant toutes les constructions de la Z. U. P. de CENON, ne pourront, en aucun

cas, faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque propriétaire, copropriétaire ou occupant aura droit de passage pour lui, ses visiteurs ou employés.

Il est précisé que la voie d'accès au "parking souterrain" qui sera édifié sur le lot IV, sera commune entre les propriétaires des lots répartis dans ledit parking. Les droits de chacun des copropriétaires de ces lots dans la propriété de la voie d'accès au "parking souterrain" seront déterminés dans le règlement particulier qui sera établi lors de la subdivision de son lot par le propriétaire du lot IV.

Il ne pourra être établi rien qui puisse être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

§ 2 - Dispositions particulières :

Les voies carrossables, ainsi que les allées de desserte seront mises en viabilité et équipées conformément aux règlements administratifs et au Cahier des Charges de cession de terrains de la Z. U. P. de CENON.

Le sol des voies et allées de desserte, à l'exception de la voie d'accès au "parking souterrain", sera cédé gratuitement à la première réquisition de l'Administration lors du classement de ces voies dans la voirie communale.

Lors de la construction des bâtiments projetés ou s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur les voies des dépôts provisoires de matériaux, mais à condition de rendre les voies libres dans les moindres délais après le déchargement.

§ 3 - Servitudes réciproques :

D'une manière générale, les copropriétaires des quatre lots sus-désignés devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, du présent règlement ou du Cahier des Charges de cession de terrains de la Z.U.P. de la Commune de CENON et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

En conséquence et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

§ 4 - Tolérances :

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement de copropriété, quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions.

§ 5 - Hypothèques :

Tout copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement de copropriété et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic et par suite la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il pourra en outre obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, ou à l'un de ces Organismes auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

ADMINISTRATION

Article 7 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA Z. U. P. de CENON.

Les copropriétaires des quatre lots sus-désignés seront membres de plein droit de l'Association Syndicale des Propriétaires de la Z.U.P. de CENON dont les statuts seront annexés au présent règlement dans l'acte authentique de dépôt.

Et, selon l'article 10 desdits statuts, chaque immeuble sera représenté de droit par son syndic auprès de ladite Association Syndicale qui aura notamment pour objet :

- . l'établissement, la gestion et l'entretien de tous ouvrages concernant voirie, parc, espaces verts, chauffage, canalisations et lignes souterraines et aériennes,
- . les traités et marchés à passer avec tous fournisseurs de services (notamment chauffage), marchandises, matériels, etc...
- . la répartition des dépenses entre les membres du Syndicat
- . le recouvrement et le paiement des dépenses,
- . et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies, ouvrages, espaces verts, devant servir à l'utilité des occupants de l'ensemble immobilier.

- Article 8 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES QUATRE LOTS.

Les copropriétaires sont de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le syndicat est régi par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

Il a pour dénomination : "Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE DU PARC PALMER".

Son siège est à BORDEAUX - 29, Rue Esprit des Lois.

- Article 9 - SYNDIC.

La nomination du syndic dont les attributions sont ci-après définies, sera faite pour une durée indéterminée par un vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires dont il sera parlé ci-après. Sa révocation aurait lieu, le cas échéant, de la même manière.

Il pourra être nommé un syndic suppléant dans les mêmes conditions.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avvertir les copropriétaires, trois mois à l'avance.

En cas de démission ou de décès du syndic, l'Assemblée Générale des copropriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant, s'il en a été désigné un, ou à défaut, sur convocation du copropriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes générales, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs.

./.

La rémunération du syndic et s'il y a lieu du syndic suppléant sera fixée par l'Assemblée Générale et portée aux charges communes.

Les frais que le syndic pourra être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau et de correspondance, déplacements, etc...) seront également portés aux charges communes.

Article 10 - ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.

Le syndic est l'agent officiel du syndicat des copropriétaires. A ce titre :

Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard.

En conséquence :

Il pourvoit au fonctionnement des services généraux à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante.

En ce qui concerne les autres dépenses, il pourra, en cas d'urgence, les engager immédiatement à charge d'en aviser les copropriétaires et il devra, s'il n'y a pas urgence, convoquer l'Assemblée Générale des copropriétaires qui en délibèrera.

Il engage le gardien, fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires, il lui donne tous ordres nécessaires, il le congédie.

Il assure le fonctionnement du syndicat des copropriétaires. En conséquence :

Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité rend ses comptes à l'assemblée des copropriétaires.

Il peut faire ouvrir tout compte de Banque ou de Chèques Postaux au nom du syndicat, il a la signature pour y déposer et en retirer les fonds, émettre et acquitter tous chèques ou virements.

Il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales, il en est le dépositaire, il en délivre et signe le cas échéant tous extraits et copies qui font foi partout où elles sont produites.

Il tient à la disposition des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblées Générales ainsi que contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Il représente le syndicat des copropriétaires tant vis-à-vis de l'Association Syndicale des Propriétaires de la Z.U.P. de CEMON que des tiers et notamment de toutes administrations quelconques, ainsi qu'à l'égard des copropriétaires eux-mêmes et leurs ayants-droit ; il les représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

Il désiste le syndicat des copropriétaires de tous droits de privilèges, hypothèques ou autres, donne mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

Article 11 - ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur la simple convocation du syndic, au moins une fois par an, et en outre, chaque fois que le syndic le jugera utile ou qu'il en sera requis par des propriétaires possédant ensemble plus d'un quart du total des parts de propriété, lesquels propriétaires adresseront leur demande au syndic par lettre recommandée.

Les convocations seront adressées aux propriétaires par lettre recommandée adressée à leur domicile ou à un domicile par eux élu, elles devront être mises à la poste huit jours au moins avant la date de la réunion ; ce délai sera réduit à quatre jours en cas d'urgence ou pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Les Assemblées se tiendront au lieu indiqué par la convocation.
Les convocations indiqueront l'objet de la réunion.

En cas de mutation de propriété, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire tant que le syndic n'aura pas été directement avisé de la mutation.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause une part de propriété se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, soit à un usufruitier et un nu propriétaire, tous devraient être convoqués et auraient le droit de faire partie de l'assemblée avec voix consultative, mais un seul d'entre eux mandaté par tous les autres aurait voix délibérative et voterait pour le compte de tous ; le pouvoir donné à ce représentant serait annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront droit de s'y faire représenter, soit par le syndic, soit par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial, pour l'assemblée convoquée. Ce mandataire devra être l'un des propriétaires ou être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée.

Il sera dressé une feuille de présence des propriétaires présents à l'assemblée et de ceux qui y seront représentés au moyen de pouvoirs.

Cette feuille de présence indiquera les nom, prénoms, domicile des propriétaires présents et représentés et le nombre de parts de propriété des parties communes possédées par chacun d'eux.

L'assemblée sera ouverte sous la présidence provisoire du propriétaire de parts représentant, tant par lui-même que comme mandataire, le plus grand nombre de parts. Le président provisoire certifiera exacte la feuille de présence qui sera mise à la disposition de l'assemblée avant tout vote.

Les propriétaires de parts représentant par eux-mêmes et comme mandataires, le plus grand nombre de parts et, sur leur refus, les suivants, jusqu'à l'acceptation, seront appelés comme scrutateurs.

L'assemblée statuera sur l'admission des mandataires qui ne seraient pas eux mêmes propriétaires.

Elle procédera ensuite à l'élection de son Président.

Le président et les scrutateurs désigneront le secrétaire qui pourra être, soit le syndic, soit toute autre personne choisie même en dehors de l'assemblée.

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour de la convocation.

Elles seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé des membres du bureau, tout propriétaire aura le droit de prendre communication de ces procès-verbaux et d'en demander la copie au syndic.

Les décisions régulièrement prises obligeront les absents et les dissidents.

Il sera remis par le syndic au notaire dépositaire du présent règlement en vue de son dépôt pour minute et de sa transcription, s'il y a lieu, une copie certifiée par lui du procès-verbal de toute délibération comportant modification suppression ou adjonction au présent règlement de copropriété.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée devra réunir un nombre de membres ayant voix délibérative supérieure à la moitié des propriétaires et représentant ensemble plus de la moitié des parts de propriété.

Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents et des parts représentées.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de parts de propriété en vertu du présent règlement.

Toutefois, la majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour toutes décisions concernant les modifications du présent règlement de copropriété (ou la création d'un fonds de réserve)

En cas de partage des voix, la majorité en nombre sera prépondérante ; dans ce cas, s'il y a encore partage légal, la voix du président sera prépondérante.

L'unanimité est exigée pour toute modification de ventilation des parts de propriété et pour toute modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble. Si une telle modification était décidée, une copie du procès-verbal de la délibération subirait les mêmes formes légales de dépôt d'enregistrement d'énunciation dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de transcription que celles revêtues par le présent règlement avec lequel cette décision ferait corps.

Pour les décisions qui intéresseraient des droits ou charges répartis entre certains seulement des copropriétaires d'après les distinctions du tableau de répartition des droits et charges, seuls voteront les propriétaires intéressés ils disposeront d'un nombre de voix égal à leur part de droits ou charges et les quorum et majorité seront déterminés sur la même base.

Les assemblées générales ont à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du syndic, elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants. D'une manière générale, elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti et elles décident souverainement sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble.

Article 12 - RECouvreMENT DES CHARGES.

Les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui, il en serait ainsi par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc..

Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant est fixé, et, s'il y a lieu, modifié par l'assemblée générale dont il sera parlé ci-après.

Ce fonds de roulement est versé au syndic par chaque propriétaire proportionnellement à sa part de propriété dans les parts communes et dans la quinzaine qui suit la décision de l'assemblée générale.

Après l'expiration de chaque trimestre, le syndic adresse à chaque copropriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque copropriétaire doit, dans la quinzaine qui suit la réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues afférentes audit lot entre les nu-propriétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et les bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic, les sommes impayées pour charges et provisions seront productives d'intérêts au taux fixé par l'assemblée et, jusqu'à décision contraire au taux de 12 % l'an.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Toutes dispositions légales tendant à faciliter ou garantir le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit.

L'assemblée générale peut en outre, décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, etc...). L'assemblée générale détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnellement et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seraient portées au crédit commun à tous les propriétaires du fonds de roulement, et s'il s'agissait de sommes importantes l'assemblée générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou encore la répartition entre les copropriétaires proportionnellement à leurs parts de propriété.

A S S U R A N C E S

Article 13 - ASSURANCES GENERALES :

L'immeuble (choses communes et non communes) sera assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, la responsabilité civile et autres à une ou plusieurs compagnies françaises notoirement solvables choisies par le Syndic et agréées par le Crédit Foncier de France.

Ces polices devront être souscrites par le syndic avec renonciation au recours entre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux.

Article 14 - RISQUES CIVILS.

La responsabilité des dommages causés par la copropriété à l'un quelconque des propriétaires ou à des tiers incombera en ce qui concerne les risques civils, à l'ensemble des copropriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune.

Toutefois, la responsabilité des risques dont s'agit demeurera à la charge de celui des copropriétaires qui aurait commis un fait qui lui serait imputable.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 15 - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES ET PERSONNELLES.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes.

Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer.

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

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire.

Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

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.

Cette assurance devra être faite à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires et agréée par le Crédit Foncier de France.

Cette obligation à une assurance personnelle devra également être imposée à tout locataire ou occupant d'un lot.

Les frais des assurances générales garantissant l'immeuble seront intégrés dans les charges communes et répartis comme tels entre les copropriétaires de l'immeuble.

./.

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

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire.

Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

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.

Cette assurance devra être faite à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires et agréée par le Crédit Foncier de France.

Cette obligation à une assurance personnelle devra également être imposée à tout locataire ou occupant d'un lot.

Les frais des assurances générales garantissant l'immeuble seront intégrés dans les charges communes et répartis comme tels entre les copropriétaires de l'immeuble.

Article 16 - 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 déterminées par cette Assemblée.

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

Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale.

En cas d'incendie de l'immeuble, l'indemnité versée par les compagnies d'assurances sera employée à sa reconstruction.

L'Assemblée des propriétaires pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble, mais cette décision devra réunir une majorité des trois quarts des voix des propriétaires votant comme il est dit ci-dessus.

Les propriétaires qui ne voudraient pas reconstruire l'immeuble sinistré seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, de leur céder tous leurs droits dans l'immeuble, moyennant un prix payé comptant.

Les prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par experts nommés par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre pour les départager un tiers expert, qui tranchera le différend souverainement et en dernier ressort.

./.

Dans le cas où l'indemnité serait insuffisante pour acquitter les charges de la construction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion du droit de propriété de chacun, et il sera exigible dans les six mois suivant l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, à défaut de versement dans ledit délai, les intérêts courront au taux légal.

Si l'immeuble sinistré n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés entre les copropriétaires, proportionnellement au droit de propriété de chacun.

Et spécialement, en ce qui concerne le Crédit Foncier de France et le Comptoir des Entrepreneurs, ces Etablissements devront, aux termes de leurs règlements et statuts, encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur seront dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt obtenir de ces Etablissements l'engagement de reverser au syndic des immeubles, la quote-part d'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés, sous réserve toutefois du droit pour lesdits Etablissements, de retenir sur le montant desdites indemnités qui leur auraient été versées toutes sommes exigibles sur leur créance.

Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic, sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiés par l'Architecte et le syndic.

En tout état de cause, ces Etablissements pourront s'ils le jugent utile se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs et architectes aux frais des emprunteurs, le degré d'avancement des travaux et leur qualité afin d'en déterminer les fractions d'indemnité proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

Article 17 - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les copropriétaires ou entre certains d'entre eux et le syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties et choses communes seront réglées par voie d'arbitrage.

Chaque intéressé désignera son arbitre et faute par l'un d'eux de procéder à cette désignation, celle-ci sera effectuée à la requête de la partie adverse, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

A défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différent, ceux-ci devront s'adjoindre un tiers arbitre pour les départager.

S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure, les délais et les formes établis par les tribunaux, ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Le tout sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

Article 18 - ALIENATIONS

Toute aliénation devra être notifiée sans délai au syndic par lettre recommandée mentionnant les nom, prénoms, et domicile du nouveau propriétaire, faute de quoi, l'ancien propriétaire resterait responsable solidairement avec ce dernier de toutes les obligations qui lui incombent.

Le présent règlement de copropriété et le Cahier des Charges de Cession de terrains de la Z.U.P. de CENON qui lui est annexé seront obligatoires pour tous les copropriétaires et aussi pour les locataires dans la mesure où ils règlent les conditions d'habitation et d'usage.

En conséquence, ils devront être insérés dans tous les contrats d'aliénation ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de l'immeuble ou bien encore, mention devra être faite de leur remise préalable à l'acquéreur ou au locataire, qui devra dans l'un et l'autre cas, accepter sans réserve toutes les clauses insérées dans lesdits documents.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.