

2001 D N° 9776
EDDI

Date : 01/10/2001
Volume : 2001 P N° 6636

B490

500 F

(pour l'établissement d'

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 100 F

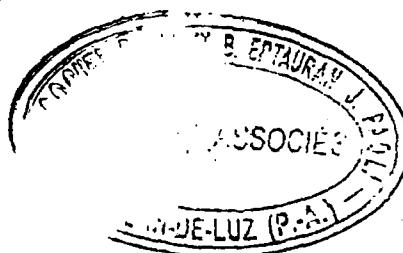
Droits : 500 F

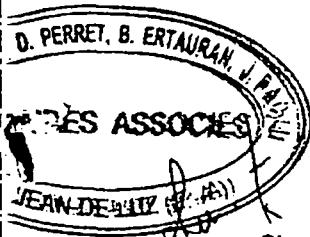
TAXES:

SALAires :

TOTAL

EDD est rejeté de l'opposition du 1108101





Clerc : 209 - PhG / TD

JOIT DE TIMBRE
NÉ SUR ÉTAT
Autorisation
3 Novembre 1979

PARDEVANT Me Philippe GOGUET, notaire, membre d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées Atlantiques), Rue Salagoity n°s 24 et 26, soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Marc VIDON, demeurant à 75947 PARIS Cedex 19, "L'Artois", Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai,

Agissant au nom et comme mandataire constitué de :

Monsieur Gérard BREMOND, Président Directeur Général, demeurant à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai.

En vertu de procuration qu'il lui a donnée, suivant acte sous seing privé en date du 20 juin 2001, dont l'original a été déposé aux présentes minutes, suivant acte en constatant le dépôt dressé par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes.

Dans laquelle procuration, Monsieur BREMOND a lui-même agi en sa qualité de président directeur général de la société dénommée "PONT ROYAL S.A.", dont le nom commercial est "PIERRE & VACANCES PROMOTION IMMOBILIERE", société anonyme au capital de 31.045.400,00 Francs, dont le siège social est à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 350 653 044.

Ladite société "PONT ROYAL S.A." agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée "SNC AX LES THERMES LOISIRS", société en nom collectif au capital de 100.000,00 Francs, dont le siège social est à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai.

Ladite société constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 28 juin 2000, modifiés le 26 mars 2001.

Régulièrement déposée et publiée, identifiée au fichier SIREN sous le numéro 432 138 287 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro B 432 138 287.

La société "PONT ROYAL S.A." nommée auxdites fonctions de gérante aux termes de l'article 15 desdits statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 desdits statuts.

LEQUEL, ès-qualités, a, par ces présentes, déposé au notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de la société civile professionnelle titulaire de l'office notarial, à la date de ce jour, pour en faire opérer la publicité au bureau des hypothèques de FOIX et pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qu'il appartiendra :

1°) L'original d'un acte sous seing privé en date de ce jour, contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sis à AX LES THERMES (Ariège), qui sera dénommé Résidence "LES TROIS DOMAINES", lieudit "Le Teich", Avenue Turrel n°2 et Camp de Granou sans numéro, ci-après plus amplement désigné.

2°) Les plans établis par Messieurs GOUWY, GRIMA et RAMES, architectes D.P.L.G. à TOULOUSE, savoir :

- Plan de masse et de situation.
- Plan du rez-de-jardin.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan du premier étage.
- Plan du deuxième étage.
- Plan du troisième étage.
- Plan du quatrième étage.

Lesquelles pièces demeureront ci-annexées après mention.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Le comparant, ès-qualités, reconnaît que les paraphes et signatures apposés sur les documents ci-annexés émanent bien de sa main.

Voulant, le comparant, que les pièces dont s'agit acquièrent l'authenticité, de même que si elles eussent été reçues par un notaire, dans la forme des actes notariés.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de FOIX, par les soins du notaire soussigné, dans les formes et délais prévus par la loi.

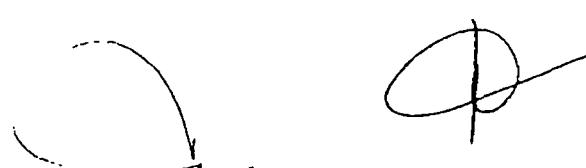
Pour permettre la publication des présentes, le comparant établit, ainsi qu'il suit, la désignation et l'origine de propriété de l'ensemble immobilier objet de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dont s'agit.

DESIGNATION

Un ensemble immobilier en cours de construction, sis à AX LES THERMES (Ariège), qui sera dénommé Résidence "LES TROIS DOMAINES", lieudit "Le Teich", Avenue Turrel n°2 et Camp de Granou sans numéro.

Etant ici précisé que l'assiette de la copropriété est constituée :

1°) Par diverses parcelles de terrain figurant au cadastre révisé de ladite Commune sous les relations suivantes :



<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
A	1569 ✓	"Chemin Saint-Roch"	1a 34ca
A	1571 ✓	"Chemin Saint-Roch"	83ca
A	8 ✓	"Le Teich"	80ca
A	9 ✓	"2, Avenue A. Turrel"	1a 55ca
A	1572 ✓	"Avenue A. Turrel"	15a 91ca
A	1576 ✓	"Avenue A. Turrel"	35ca
A	1579 ✓	"Le Teich"	1a 65ca
B	1383 ✓	"Camp de Granou"	93ca
B	2639 ✓	"Camp de Granou"	2a 22ca
B	2640 ✓	"Camp de Granou"	18ca
B	2642 ✓	"Camp de Granou"	7ca
B	2645 ✓	"Camp de Granou"	84ca
B	2647 ✓	"Camp de Granou"	3a 33ca
B	2649 ✓	"Camp de Granou"	4a 90ca
Soit ensemble une contenance totale de			34a 90ca

2°) Et par les lots-volumes numéros DEUX (2) et QUATRE (4) formés à l'état descriptif de division volumétrique dressé suivant acte sous seing privé dont l'original a été déposé au rang des minutes de Me Bruno AMALRIC, notaire à AX LES THERMES, suivant acte en constatant le dépôt dressé par lui le 30 juin 2001, qui sera publié au bureau des hypothèques de FOIX, avant ou simultanément avec l'expédition et la copie des présentes destinées à être publiées. 16 3-9-2001 Vol 2001 P 6040

Ledit état descriptif de division volumétrique s'appliquant à l'ensemble immobilier complexe à édifier sur la parcelle de terrain cadastrée Section A, lieudit "Avenue A. Turrel", n°1577, pour une contenance de 19 ca.

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comprendra des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- D'un premier bâtiment dénommé "Bâtiment A", élevé sur vide-sanitaire d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage en partie lambrissé.
- D'un deuxième bâtiment dénommé "Bâtiment B", élevé sur vide-sanitaire d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un troisième étage partiel en partie lambrissé.
- Des espaces libres et aménagés, comprenant notamment :
 - . piscine;
 - . aires de stationnement pour véhicules automobiles.
 - . aires de circulation pour piétons.
 - . jardin.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS ..

L'ensemble immobilier objet de l'état descriptif et du règlement de copropriété dont s'agit appartient à la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS, représentée aux présentes, savoir :

a) Les constructions : pour les faire édifier.

b) Et le terrain : par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée "SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE THERMALE ET TOURISTIQUE D'AX LES THERMES", et par abréviation "S.E.E.M.T.T.A.X.", société anonyme au capital d'économie mixte locale, à conseil d'administration, au capital de 16.295.605,00 Francs, ayant son siège social à AX LES THERMES, Hôtel de Ville, Place Roussel, identifiée au fichier SIREN sous le numéro 334 870 946 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FOIX sous le numéro B 334 870 946,

Aux termes d'un acte dressé par Me Bruno AMALRIC, notaire à AX LES THERMES, et Me Jérôme PAOLI, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, le 30 juin 2001.

Moyennant un prix payé dont partie a été payée comptant aux termes mêmes de l'acte, qui en contient quittance, le solde ayant été stipulé payable dans le délai d'UN (1) an à compter du jour de l'acte, sans intérêts jusqu'à l'échéance.

Aux termes dudit acte, le vendeur a fait réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire en ce qui concerne la paiement du solde du prix de vente, et s'est réservé le droit de faire prendre inscription dans les deux mois de la signature de l'acte, à défaut de production par l'acquéreur d'un acte de caution solidaire et indéfinie souscrit par la société "PONT ROYAL S.A. ".

Audit acte, il a été fait, au nom de la société venderesse, les déclarations suivantes :

Qu'elle n'était pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de ses biens.

Que l'immeuble vendu était, libre de tout privilège immobilier, de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de toute saisie ou autre restrictions au droit de disposer, de tout obstacle légal, contractuel ou administratif et n'était grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire à l'exception de deux inscriptions prises au profit de la CAISSE D'EPARGNE ECUREUIL, actuellement en cours de radiation.

Ledit acte sera publié au bureau des hypothèques de FOIX, avant ou simultanément avec l'expédition et la copie des présentes destinées à être publiées. *le 3-9-2001 Vol 2001 Pne 6041.*

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE THERMALE ET
TOURISTIQUE D'AX-LES-THERMES .-

I .- En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section A n°s 8, 9,
1572, 1576 et 1577, et Section B n°s 1383, 2639, 2640, 2647 et 2649 .-

Lesdits biens appartenaient à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE THERMALE ET TOURISTIQUE D'AX-LES-THERMES, sus-dénommée,

Par suite de l'apport qui lui en avait été fait, avec d'autres immeubles, par :

La société dénommée "COMPAGNIE GENERALE DES THERMES D'AX", par abréviation "C.G.T.A.", société anonyme au capital de 1.532.100,00 Francs, dont le siège social était à AX LES THERMES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FOIX sous le numéro B 935 680 041,

Aux termes d'un acte dressé par Me Alain BENGUIGUI, notaire à AX LES THERMES, le 11 décembre 1987, contenant projet de fusion de la société "C.G.T.A." et de la société "S.E.M.T.T.A.X.".

Audit acte, il a été précisé que les conventions passées entre ces deux sociétés en vue de leur fusion, et entraînant la dissolution corrélatrice de la "C.G.T.A.", par l'absorption de la "S.E.M.T.T.A.X." étaient subordonnées à la condition suspensive de leur approbation par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de chacune d'elles.

Ladite fusion a eu lieu moyennant la prise en charge par la société absorbante des dettes de la société absorbée.

Ledit acte a été publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 29 février 1988, Volume 5.525 n°24.

Observation étant ici faite que les conditions suspensives ayant affecté ledit acte ont été constatées, ainsi qu'il résulte d'un acte en constatant la réalisation, dressé par ledit Me BENGUIGUI, le 30 décembre 1987, et le projet de fusion des sociétés "C.G.T.A." et "S.E.M.T.T.A.X." est ainsi devenu définitif.

Ledit acte a été publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 29 février 1988, Volume 5525 n°25.

L'état requis sur cette formalité, délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau, le 26 avril 1988, a révélé, du chef de la société "C.G.T.A." une inscription d'hypothèque légale au profit du Trésor Public ; laquelle inscription a fait depuis l'objet d'une radiation totale à la date du 13 avril 1988.

Du chef de la société "C.G.T.A." .-

Lesdites parcelles appartenaient à la COMPAGNIE GENERALE DES THERMES D'AX,

Par suite de l'apport qui lui en avait été fait par :

Mademoiselle Jeanne Marie RIVIERE, propriétaire, demeurant à AX LES THERMES, célibataire, l'une des actionnaires de ladite société,

Aux termes de l'acte constitutif de la société, reçu par Me Paul BARAU, notaire à FOIX, le 21 novembre 1979, publié conformément à la loi.

Une expédition dudit acte constitutif a été transcrise au bureau des hypothèques de FOIX, le 17 septembre 1880, Volume 346 n°54.

II .- En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section A n°s 1569, 1571 et 1579 et Secton B n°s 2642 et 2645 .-

Lesdites parcelles de terrain appartenaient à la S.E.M.T.T.A.X., sus-dénommée,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, à titre d'échange, de :

La Commune d'AX LES THERMES,

Aux termes d'un acte dressé par Me AMALRIC, notaire sus-nommé, le 30 juin 2001.

En contre-échange, la S.E.M.T.T.A.X. a cédé à la Commune d'AX LES THERMES diverses parcelles de terrain sises à AX LES THERMES, cadastrées Section A n°s 1574 (1a 54ca), 1575 (8ca), 1578 (12ca) et Section B n°s 2641 (4a 20ca), 2648 (5a 01ca) et 2650 (5a 36ca).

Audit acte, les co-échangistes ont déclaré respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu en échange.

En conséquence, chacune des parties a renoncé à toute action réelle l'une contre l'autre, sur les biens échangés, se réservant seulement, pour le cas d'éviction, une action personnelle en dommages-intérêts.

Ledit échange a eu lieu sans soule.

Ledit acte sera publié au bureau des hypothèques de FOIX, avant ou simultanément avec l'expédition et la copie des présentes destinées à être publiées.

Du chef de la Commune d'AX LES THERMES .-

a) En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section A n°s 1569 et 1571 .-

Lesdites parcelles de terrain dépendaient, avant déclassement, de son domaine public, depuis un temps immémorial.

b) En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section A n°1579 .-

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres biens, De la S.E.M.T.T.A.X., sus-dénommée, Aux termes d'un acte dressé par Me AMALRIC, notaire sus-nommé, le 22 mars 1997.

Ledit acte a été publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 9 avril 1997, Volume 1997 P n°2586.

c) En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section A n°s 2642 et 2645

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres biens, De la S.E.M.T.T.A.X., sus-dénommée, Aux termes d'un acte dressé par Me BENGUIGUI, notaire sus-nommé, le 31 janvier 1991.

Ledit acte a été publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 13 février 1991, Volume 1991 P n°987.

En ce qui concerne l'origine de propriété plus antérieure desdites parcelles de terrain, le comparant, ès-qualités, déclare que celle-ci est la même que celle ci-dessus rapportée, concernant les parcelles cadastrées Section A n°s 8, 9, 1572, 1576 et 1577, et Section B n°s 1383, 2639, 2640, 2647 et 2649.

SERVITUDES – URBANISME

I.- RAPPEL DE SERVITUDE .-

Servitudes résultant des Titres de Propriété.

Le comparant, ès-qualités, déclare que l'ensemble immobilier objet du présent cahier de charges est grevé des servitudes suivantes :

1°) Aux termes d'un acte dressé par Me Alain BENGUIGUI, notaire à AX LES THERMES, le 16 octobre 1990, publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 18 décembre 1990, Volume 1990 P n°8052, contenant vente par la "SEMTTAX" au profit de Monsieur Jean-Louis FUGAIRON, d'une parcelle de terrain sise sur la Commune d'AX LES THERMES, lieudit "Aouradu", cadastrée Section B n°2404, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

Constitution de servitude

Les parties reconnaissent qu'un ruisseau venant des parcelles cadastrées section B, numéros 2405 et 1507, traversent la parcelle n°2404, présentement vendue.

Il est créé une servitude de passage dudit ruisseau à travers la parcelle 2404 au profit des parcelles cadastrées section B, numéros 2405, 1507, et section A, numéro 1 et 2.

L'acquéreur ne pourra d'aucune façon réduire le débit dudit ruisseau, ni empêcher l'eau de couler d'aucune manière et sous aucun prétexte.

Faute de quoi, la présente vente pourra être résolue purement et simplement à la diligence du vendeur.

Fonds dominant : dans la Commune d'AX-LES-THERMES (Ariège), les parcelles cadastrées section B, numéros 1507 et 2405, lieudit "Aouradu"; et section A, numéros 1 et 2, lieudit "Le Teich" pour respectivement 8a 75ca et 65a 45ca la parcelle 1507 pour une superficie de 57 a 26ca.

Fonds servant : dans la Commune d'AX-LES-THERMES, la parcelle cadastré section B, numéro 2405, lieudit "Aouradu".

Les parcelles 1507, 1 et 2, appartiennent à la SEMTTAX aux termes de l'acte relaté ci-dessus dans l'origine de propriété."

Observation étant ici faite qu'aux termes de l'acte dressé par Me AMALRIC, le 30 juin 2001, contenant vente par la S.E.M.T.T.A.X. au profit de la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS, il a été précisé ce qui suit, littéralement reproduit :

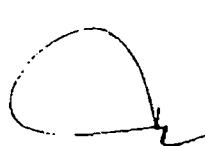
Connaissance prise de cet acte, après l'avoir apprécié par lui-même, et compte tenu des explications qui lui ont été fournies à ce sujet par le vendeur, l'acquéreur confirme avoir constaté que cette servitude ne grève pas l'immeuble par lui présentement acquis, mais profite à la propriété de plus grande importance dont est issue une partie de l'immeuble objet des présentes."

2°) Aux termes d'un acte dressé par Me AMALRIC, notaire sus-nommé, les 21 et 22 mars 1997, publié au bureau des hypothèques de FOIX, le 9 avril 1997, Volume 1997 P n°2586, contenant vente par la "SEMTTAX" au profit de la Commune d'AX LES THERMES, d'un ensemble de parcelles formant l'actuel Parc du Teich, sises sur la Commune d'AX LES THERMES, lieuxdits "Le Teich", "La Ville", "Avenue A. Turrel" et "Aouradu", cadastrées Section A n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 970, 972 et Section B n°s 1506, 1507, 1508, 2358 et 2405, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

Constitution d'une servitude réelle et perpétuelle

A titre de convention essentielle et déterminante des présentes, à défaut desquelles "VENDEUR" et "ACQUEREUR" n'auraient pas régularisé celles-ci, les parties sont convenues de ce qui suit :

Préalablement, les parties rappellent, ès-qualités, qu'il existe actuellement sur "L'IMMEUBLE" vendu, diverses installations ayant trait à l'alimentation en eau thermale, de l'Etablissement thermal du Teich, et de son hôtel attenant, lesquelles consistent notamment en, savoir :
 - installation permettant le forage souterrain ;
 - bassins (dits "du Parc" & "de l'hôtel") ;
 - salle de pompes ;




" - et diverses canalisations reliant lesdits forages aux bassins, d'une part, et à " l'établissement thermal (et son hôtel) du "Teich".

" Et sont visualisées sous teinte jaune, sur le plan demeuré ci-joint et annexé " après mention, après avoir été visé par les parties.

" A titre de servitude réelle et perpétuelle, les parties conviennent, ès-qualités, " que la totalité de ces installations seront maintenues, sur les parties de "L'IMMEUBLE" " où elles ont été faites, elles-mêmes cadastrées section A, n°s 1, 2, 4, 7, 13, 14, 970 et " 972, sus-désignées (ainsi que sous la petite passerelle reliant les parcelles n°s 7 et 13, " précitées, construite au-dessus de l'Oriège), qui forment donc le "FONDS SERVANT" ; " Et ce, en faveur de l'établissement (et son hôtel) dit "du Teich", qui formera " le "FONDS DOMINANT", lequel figure au plan cadastral rénové de ladite Commune " sous les relations suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
" A	8	"Le Teich"	00 A 80 Ca
" A	9	"Le Teich"	01 A 55 Ca
" A	10	"Le Teich"	41 A 00 Ca
<u>Soit ensemble une contenance totale de</u>			<u>43 A 35 Ca</u>

" Appartenant à la société "S.E.M.T.T.A.X.", "VENDEUR" de la même manière " que "L'IMMEUBLE" présentement vendu.

" La présente servitude conférant le droit à ladite société, actuelle propriétaires du "FONDS DOMINANT", de même qu'à tous les propriétaires successifs dudit fonds, ainsi que leurs propres ayants-cause et ayants-droit, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit :

" - d'accéder auxdites installations, en tous temps et à toute heure, avec tous " personnels, véhicules et engins usités en la matière, et ce, soit par eux-mêmes, soit " encore par tous architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, ouvriers et plus " généralement toutes autres personnes par eux mandatés ;

" - de passer sur le "FONDS SERVANT" afin de pouvoir rejoindre, depuis le " "FONDS DOMINANT" ces installations, par, l'endroit le moins en dommageable " possible pour le "FONDS SERVANT" et ce, à tout moment ;

" - d'y faire circuler toutes canalisations nécessaires à la stricte alimentation " en eau thermale du "FONDS DOMINANT", et toutes autres qui pourraient s'avérer " nécessaires pour ce faire ;

" - d'effectuer tous forages supplémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires à l'avenir, sur la portion d'"IMMEUBLE" vendu, formant l'actuel "FONDS SERVANT" ;

" Le tout, à charge par le propriétaire du "FONDS DOMINANT" de prévenir le " propriétaire du "FONDS SERVANT" au moins six mois à l'avance et par écrit, et de lui " soumettre simultanément les plans et devis de travaux envisagés, destinés à modifier la " situation existante.

" Etant entendu que :

" - La présente servitude est consentie et acceptée pour les besoins suivants " du "FONDS DOMINANT" : alimentation en eau thermale, à l'exclusion de tous autres, " sauf accord exprès et par écrit du propriétaire du "FONDS SERVANT".

" - Que le propriétaire du "FONDS SERVANT" s'engage à ce qu'aucune " plantation, à l'avenir, ne puisse être faite à moins de deux mètres des différentes " conduites, pour éviter leur détérioration par les racines ;

" - Que l'intégralité des travaux de maintien, entretien, transformation ou rénovation des installations actuelles ou futures ; ceux de forage ; et tous autres que le propriétaire du "FONDS DOMINANT" pourrait être amenés à faire, le seront sous sa seule et entière responsabilité, et qu'en aucun cas, celui-ci ne pourra rechercher celle du propriétaire du "FONDS SERVANT", à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ;

" Y compris dans l'hypothèse où le débit ou la qualité de l'eau thermale issue des forages actuels ou futurs ne répondraient pas aux critères recherchés par le propriétaire du "FONDS DOMINANT" ou les organismes habilités pour en assurer le contrôle ;

" - Le propriétaire du "FONDS DOMINANT" devra prendre toutes précautions utiles pour empêcher la détérioration, voire la destruction, ou le libre accès au public de "l'IMMEUBLE" vendu, en délimitant strictement le chantier et lui seul, et en prenant toutes mesures de sécurité usitées en la matière ;

" - Et que les frais de réparation et de remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient primitivement, seront à la charge exclusive du propriétaire du "FONDS DOMINANT", qui s'y oblige expressément, lesquels devront être entrepris et achevés dans le délai maximum de deux mois à compter de la fin du chantier.

" Fonds dominant :

" Les parcelles cadastrées section A, n°s 8, 9 et 10, sus-désignées, et appartenant au "VENDEUR" ainsi qu'il est dit ci-dessus ;

" Fonds servant :

" Les parcelles cadastrées section A, n°s 1, 2, 4, 7, 13, 14, 970 et 972, sus-désignées, faisant l'objet de la présente vente.

" La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre, s'agissant d'une condition essentielle et déterminante des présentes, dont elle forme une disposition accessoires, le prix de la présente vente en tenant également compte.

" Toutefois, et en vue de la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques de FOIX, les parties déclarent l'évaluer à la somme de CENT " FRANCS (100,00 Frs)."

Observation étant ici faite qu'aux termes de l'acte dressé par Me AMALRIC, le 30 juin 2001, contenant vente par la S.E.M.T.T.A.X. au profit de la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS, il a été précisé ce qui suit, littéralement reproduit :

" Connaissance prise de cet acte, après l'avoir apprécié par lui-même, et compte tenu des explications qui lui ont été fournies à ce sujet par le vendeur, l'acquéreur confirme avoir constaté que cette servitude ne grève pas l'immeuble par lui présentement acquis, mais profite à la propriété de plus grande importance dont est issue une partie de l'immeuble objet des présentes."

" Toutefois, en tant que de besoin, et afin de satisfaire à l'engagement qu'il a souscrit envers l'acquéreur, aux termes de la promesse unilatérale de vente ci-après analysée, le vendeur a déclaré, dans l'acte d'échange ci-après énoncé, ce qu'il confirme ici expressément en tant que de besoin :

" - que ladite servitude n'avait pas lieu d'être maintenue vis-à-vis de la "salle des pompes" ni du "bassin diamant", dépendant jusqu'alors de l'immeuble " présentement vendu, installations qui étaient désaffectées depuis plusieurs années.
" - et avoir renoncé purement et simplement et définitivement au bénéfice de " ladite servitude, en tant seulement qu'elle profitait à la "salle des pompes" et au "bassin " diamant", se réservant le bénéfice de cette servitude au profit du surplus de sa " propriété.
"

3°) Aux termes d'un acte dressé par ledit Me AMALRIC, le 30 juin 2001, contenant échange de parcelles entre la Commune d'AX LES THERMES et la SEMTTAX, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

**CONVENTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION EN VOLUMES**

" Les parties conviennent expressément ce qui suit :

" Il est rappelé tout d'abord que les lots-volumes n°s 1, 3 et 5, présentement " cédés à la Commune d'AX-LES-THERMES sont destinés par elle à être incorporés " dans son domaine public, une fois que la nouvelle voirie desservant le quartier aura été " aménagée.

" Quant aux lots-volumes n°s 2 et 4, restant au résultat des présentes " propriété de la "SEMTTAX", ils sont destinés à accueillir un passage souterrain en " tréfonds, d'une part, et des passerelles aériennes, en surplomb, d'autre part.

" Le propriétaire des lots-volumes n°s 2 et 4, de même que ses futurs " ayants-cause et ayants-droits successifs, à quelque titre et pour quelque cause que ce " soit, auront le droit d'utiliser ces lots mais uniquement à pieds, pour les besoins de la " communication entre les deux bâtiments destinés à constituer la future résidence de " tourisme, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré suivant arrêté rendu par " Monsieur le Maire d'AX-LES-THERMES, le 21 novembre 2000, sous le " n° PC0903200A0010.

" L'utilisation desdits lots s'exercera au gré de leurs propriétaires, des futurs " acquéreurs, ou des membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs, " ainsi que tous architectes, entrepreneurs ou ouvriers par eux mandatés ; elle s'exercera " dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succéderont, dans les mêmes conditions " et au profit des mêmes personnes.

" Les travaux de construction et d'aménagement desdites parcelles, puis ceux " d'entretien, seront effectués sous l'entièr responsabilité et aux frais, risques et périls de " son réalisateur, pris en qualité de propriétaire desdits lots-volumes n°s 2 et 4, puis de " ses propres ayants-cause et ayants-droits successifs, de telle sorte que la Commune " d'AX-LES-THERMES, ou encore ses propres ayants-cause ou ayants-droit à quelque " titre ou pour quelque cause que ce soit, y compris tout usager de la voie publique, " n'aient à subir quelques dégâts ou inconvénients que ce soit à raison de la construction, " puis de l'existence, entretien et utilisation desdites passerelles ou passages souterrain.

" Toutefois, il est entendu qu'en cas de détérioration, leur remise en état " incombera exclusivement à l'auteur du dommage.

" En aucun cas, lesdits passage souterrain et passerelles ne pourront faire " l'objet de quelque débordement, abus d'utilisation ou de jouissance stationnement " quelconques, ni de quelque dépôt ou encombrement que ce soit.

" A titre complémentaire, les parties conviennent expressément que, dans " l'hypothèse où, à l'issue des travaux d'aménagement dont chacun des lots-volumes " sera susceptible de faire l'objet, ayant imposé des contraintes technique actuellement " imprévisibles, il s'avérerait nécessaire de redéfinir les cotes desdits lots-volumes, afin " que chaque ouvrage n'empêtre pas dans la propriété l'un de l'autre.

" Elles se réservent alors de recourir d'un commun accord et à frais communs, " à l'établissement d'un nouvel état descriptif de division destiné à assurer une exacte " définition dans l'espace de chacun d'eux, les uns par rapport aux autres.

" En outre, et en attendant le classement de la future voie publique dans le " domaine public de la commune, une fois qu'elle aura été créée, les parties conviennent " à titre réciproque :

" a) Que la commune d'AX-LES-THERMES, propriétaire des lots-volumes n°s " 1, 3 et 5, aura le droit de faire passer dans le sous-sol ou en surplomb de la future " voirie, tout réseau d'eau, électricité, téléphonique, tout-à-l'égout, et autres éléments " d'équipements qui pourraient s'avérer nécessaires ou indispensables, actuellement ou " encore à l'avenir, à charge par elle de les entretenir et aménager à ses frais, avec tous " droit d'accès pour ce faire.

" b) Et que la "SEMTTAX", propriétaire des lots-volumes n°s 2 et 5, ainsi que " ses futurs ayants-cause ou ayants-droit, disposeront du droit de vue sur ladite voie " publique, dans le strict respect de la loi, des prescriptions d'urbanisme, et notamment " du permis de construire précité, et de tous textes impératifs qui pourraient s'appliquer à " l'avenir.

" Chaque propriétaire demeurant garant vis-à-vis de l'autre de ses ouvrages et " constructions actuels ou futurs.

" En outre, chacune des parties se réserve le droit de passer à l'amiable, " relativement aux lots-volumes lui appartenant, avec l'accord de son co-contractant, " toutes conventions nécessaires à la réalisation de son projet, et, notamment, celles " suivantes :

" - conventions avec toutes sociétés et services publics assurant la desserte et " l'approvisionnement de l'immeuble en énergie, eaux, réseaux de télécommunication, " etc...

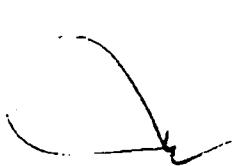
" - conventions utiles à la desserte de l'immeuble projeté ou à celles de ses " éléments d'équipements.

" - conventions nécessaires à l'effet de satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, ou encore aux obligations imposées par le permis de construire, ou encore pour " assurer la desserte de ses lots et son raccordement avec les de distribution et les " services publics.

" L'acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle du respect et de " l'exécution desdites prescriptions, aux lieu et place du vendeur, dans les prérogatives et " obligations duquel il est expressément subrogé ; le tout, de telle sorte que ce dernier ne " soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet."

II .- PERMIS DE DEMOLIR – PERMIS DE CONSTRUIRE .-

a) Aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Maire d'AX LES THERMES, le 24 novembre 2000, sous le numéro PD0903200A0001, la Société "PONT ROYAL S.A.", gérante de la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS, a obtenu un permis de démolir les constructions existantes sur la propriété ci-dessus désignées, dont les termes sont ci-dessous littéralement rapportés :




DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION
déposée le 04/07/2000
Par : Société PONT ROYAL S.A.
Demeurant à : Grande Arche - Paroi Nord
92054 PARIS LA DEFENSE Cedex
Représentée par : A. DE FOMBELLE
Pour : DEMOLITION HOTEL DU TEICH ET BLANCHISSERIE
Sur un terrain sis : Hôtel du Teich - Blanchisserie

référence dossier :
N° PD0903200A0001

LE MAIRE

Vu la demande de permis de démolir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 430-1 et suivants,
R 430-1 et suivants,
Vu l'avis réputé favorable de l'architecte des Bâtiments de France

A R R E T E

ARTICLE 1

L'autorisation de démolir est accordée pour le projet décrit dans la demande
susvisée

AFFICHAGE

En application de l'article L 430.18 du Code de l'Urbanisme, la mention du
permis de démolir doit être affichée sur le terrain par les soins du bénéficiaire, dès la
notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.
L'inobservation de ces dispositions sera sanctionnée par les peines prévues
audit article.

b) Et, aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Maire d'AX LES THERMES, le 21 novembre 2000, sous le numéro PC0903200A0010, la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS a obtenu un permis de construire dont les termes sont ci-dessous littéralement rapportés :

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION
déposée le 07/08/2000
Par : Société AX-LES-THERMES
Demeurant à La Grande Arche
Paroi Nord
92054 PARIS LA DEFENSE CEDEX 61
Pour RESIDENCE DE TOURISME 68 LOGEMENTS
Sur un terrain sis Pont du Teich
AX LES THERMES

référence dossier :
N° PC0903200A0010

Surfaces hors-œuvre autorisées
brute : 3969 m²
nette : 3213 m²

Destination : Logements

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire sus-visée

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants,

R 421-1 et suivants,

Vu le visa favorable avec réserves de l'architecte es Bâtiments de France en date du 16/11/2000,

Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 12/10/2000,

Vu l'attestation de conformité aux normes techniques des résidences de tourisme délivrée par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes en date du 09/10/2000,

Vu la décision par délibération du Conseil Municipal en date du 24/07/2000 d'appliquer par anticipation la révision du Plan d'Occupation des sols d'Ax-Les-Thermes concernant la zone Uba du Teich

A R R E T E

ARTICLE 1

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Il sera précisément tenu compte des avis joints des services consultés.

AFFICHAGE

En application de l'article R 421.39 du Code de l'Urbanisme, la mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par les soins du bénéficiaire dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. L'inobservation de ces dispositions sera sanctionnée par les peines prévues audit article.

NOTA :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le bâtiment autorisé par la présente décision étant implanté sur la commune de Ax-Les-Thermes, classée en zone 1B de sismicité relève de l'application de la loi n°91.461 du 14 mai 1991.



TAXES

" 34 507.Frs au titre de la taxe départementale pour le financement des
" dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
" (T.D.C.A.U.E.).

" 345 076.Frs au titre de la taxe locale d'équipement (T.L.E.)

" Le 21 NOV. 2000
" Le Maire."

Ces permis de construire et de démolir, dont une ampliation a été déposée aux présentes minutes aux termes d'un acte en constatant le dépôt dressé par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux, hiérarchique ou contentieux dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte :

- d'une lettre adressée au notaire soussigné par Monsieur le Maire d'AX LES THERMES LOISIRS, à la date du 18 mai 2001,
- d'une lettre adressée au notaire soussigné par Monsieur le Sous-Préfet de l'Ariège, à la date du 25 mai 2001,

Dont les originaux sont demeurés annexés après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes.

- en ce qui concerne le Tribunal Administratif de TOULOUSE, d'une visite effectuée par le notaire soussigné au Greffe dudit Tribunal, lequel a constaté l'absence de recours sur le registre ad hoc.

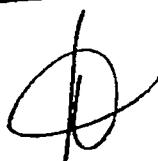
DONT ACTE REDIGE SUR 15 PAGES

La lecture du présent acte a été prise par le comparant lui-même et la signature de celui-ci sur l'edit acte a été recueillie par le notaire soussigné,

L'AN DEUX MIL UN,
Le premier août,

En l'étude de la société civile professionnelle titulaire de l'office notarial,

Et le notaire a signé le même jour ./.



AX-LES-THERMES

Ariège

Annexé à un acte reçu par le
Notaire Associé soussigné le
premier... an... deux mil un.

"LES TROIS DOMAINES"

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Déposés au rang des minutes de l'Office Notarial

Philippe GOGUET, Dominique PERRET, Bernard ERTAURAN, Jérôme PAOLI

Notaires à SAINT-JEAN-DE-LUZ Pyrénées Atlantiques

24-26 rue Salagoity



Monsieur Marc VIDON, demeurant à 75947 PARIS Cedex 19,
"L'Artois", Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Gérard BREMOND, Président Directeur Général, demeurant à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai.

En vertu de procuration qu'il lui a donnée, suivant acte sous seing privé en date du 20 juin 2001.

Dans laquelle procuration, Monsieur BREMOND a lui-même agi en sa qualité de président directeur général de la société dénommée "PONT ROYAL S.A.", dont le nom commercial est "PIERRE & VACANCES PROMOTION IMMOBILIERE", société anonyme au capital de 31.045.400,00 Francs, dont le siège social est à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 350 653 044.

Ladite société "PONT ROYAL S.A." agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée "SNC AX-LES-THERMES LOISIRS", société en nom collectif au capital de 100.000,00 Francs, dont le siège social est à 75947 PARIS Cedex 19, L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11 Rue de Cambrai.

Ladite société constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 28 juin 2000, modifiés le 26 mars 2001.

Régulièrement déposée et publiée, identifiée au fichier SIREN sous le numéro 432 138 287 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro B 432 138 287.

La société "PONT ROYAL S.A." nommée auxdites fonctions de gérante aux termes de l'article 15 desdits statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 desdits statuts.



EXPOSE PRELIMINAIRE

I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN
VOLUMES IMMOBILIERS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno AMALRIC, notaire membre de la société civile professionnelle dénommée « Bruno ALMARIC et Christine ALMARIC-TOUITOU, notaires associés », titulaires de l'office notarial d'AX-LES-THERMES (Ariège), 33 avenue du Docteur Gomma, le 30 juin 2001, l'ensemble immobilier sis à AX-LES-THERMES (Ariège), cadastré section A numéro 1577, pour une contenance totale de 19 centiares, a fait l'objet d'une division en cinq lots de volumes immobiliers.

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

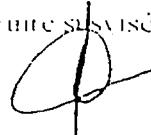
Suivant arrêté municipal en date du 21 novembre 2000, il a été délivré le permis de construire sous le numéro PC0903200A0010, pour l'édition d'une Résidence de Tourisme.

Ce permis est littéralement rapporté ci-dessous:

« PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE
DESCRIPTION DE LA DEMANDE
D'AUTORISATION
déposée le 07/08/2000 complétée le
Par Société SNC AX LES THERMES
Demeurant à La Grande Arche Paroi Nord
92054 PARIS LA DEFENSE CEDEX 61
représentée par
pour : RESIDENCE TOURISME 68 LOGEMENTS
sur un terrain sis : Pont du Teich AX LES THERMES
référence dossier : N° PC0903200A0010
Surface hors œuvre autorisée :
brute : 3969 m²
nette : 3213 m²
Destination : Logements

Le Maire

Vu la demande de permis de construire susvisée,



Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants,

Vu le visa favorable avec réserves de l'architecte des Bâtiments de France en date du 16/11/2000,

Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 12/10/2000

Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité en date du 12/10/2000

Vu l'attestation de conformité aux normes techniques des résidences de tourisme délivrée par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes en date du 09/10/2000

Vu la décision par délibération du Conseil Municipal en date du 24/07/2000 d'appliquer *par anticipation* la révision du Plan d'Occupation des Sols d'Ax-Les-Thermes concernant la zone Uba du Teich

ARRETE:

ARTICLE 1:

le permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Il sera précisément tenu compte des avis joints des services consultés.

AFFICHAGE

En application de l'article R 421.39 du Code de l'Urbanisme, la mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par les soins du bénéficiaire dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. L'inobservation de ces dispositions sera sanctionnée par les peines prévues audit article.

NOTA

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le bâtiment autorisé par la présente décision étant implanté sur la commune de Ax-Les-Thermes, classée en zone 1B de sismicité relève de l'application de la Loi n° 91.461 du 14 mai 1991.

TAXES:



34.507 Frs au titre de la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (T.D.C.A.U.E.)

345.076 Frs au titre de la taxe locale d'équipement (T.L.E.)

le 21 NOV. 2000

Le Maire

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Bernard ROUCH, huissier de justice associé à FOIX (Ariège) en date des 28 novembre, 28 décembre 2000 et 30 janvier 2001, a été constaté l'affichage tant sur le terrain qu'en mairie dudit permis de construire.

Le permis de construire ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte :

- d'une lettre de Monsieur le Maire d'AX-LES-THERMES en date du 18 mai 2001.
- D'une lettre de Monsieur le Préfet de l'Ariège, en date du 25 mai 2001.

III - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier sur lequel doit être édifié l'immeuble dont il s'agit appartient à la S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS, sus-nommée, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée « SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE THERMALE ET TOURISTIQUE D'AX-LES-THERMES », ou encore par abréviation « S.E.M.T.T.A.X. », société anonyme d'économie mixte locale, à conseil d'administration, au capital actuel de 16.295.605,00 Francs, ayant son siège social à AX-LES-THERMES, Hôtel de Ville, place Roussel, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FOIX, sous le numéro B-334-870-946 (n° de gestion : 1986-B-25), et identifiée au répertoire national des entreprises et de leurs établissements sous le n°SIREN 334-870-946, suivant acte reçu le 30 juin 2001 par Maître Bruno ALMARIC, notaire membre de la société civile professionnelle dénommée « Bruno ALMARIC et Christine ALMARIC-TOUITOU, notaires associés », titulaires de l'officier notarial d'AX-LES-THERMES (Ariège), 33 avenue du Docteur Giomma, avec la participation de la société civile



professionnelle dénommée « Philippe GOGUET, Dominique PERRET, Bernard ERTAURAN, Jérôme PAOLI notaires » titulaires d'un office notarial à SAINT-JEAN-DE-LUZ (Pyrénées Atlantiques) 24-26 rue Salagoity.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure de l'ensemble immobilier objet des présentes est énoncée dans une note dressée par l'office notarial rédacteur des présentes, laquelle est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

V - MODIFICATION DE L'IMMEUBLE

La société S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS précise, qu'elle entend procéder à la modification du programme pour lequel elle est aujourd'hui bénéficiaire d'un permis de construire qui lui a été délivré le 21 novembre 2000, et ce conformément aux plans ci-joints.



Par suite, la société S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS s'oblige envers les acquéreurs, dès l'obtention dudit permis, à en effectuer l'affichage en vue de lui conférer un caractère définitif. Elle s'oblige également à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial susnommé les arrêtés desdits permis, les copies des constats d'affichage ainsi que le certificat de non recours à l'encontre dudit arrêté de permis de construire modificatif. L'obtention par la société S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS du permis de construire modificatif donnera lieu à l'établissement d'un modificatif au présent règlement de copropriété et état descriptif de division dont le projet est d'ores et déjà établi et annexé aux présentes.

Connaissance prise de ce projet, l'acquéreur d'un lot conférera au requérant, aux termes de chaque acte de vente, les pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la régularisation et à la publication dudit modificatif au règlement de copropriété.

Cette modification dans la réalisation du programme présentée par le requérant ne portera aucunement atteinte à la destination de l'immuble, ni à son classement en résidence de tourisme : le requérant réalisant en tout état de cause les locaux nécessaires à l'exploitation en Résidence de Tourisme, tels que ceux-ci figurent aux plans annexés aux présentes.

Pour le cas où les autorisations de construire sus-visées ne seraient pas obtenues, la société S.N.C. AX LES THERMES LOISIRS s'oblige envers les acquéreurs à obtenir les autorisations administratives qui s'avéreraient nécessaires pour que les constructions édifiées soient conformes aux stipulations du présent règlement de copropriété contenant état descriptif de division.

A cet effet les acquéreurs conféreront également au requérant, aux termes de chaque acte de vente, les pouvoirs les plus étendus pour déposer tout permis modificatif en vue de l'obtention de ladite conformité.

VI - SERVITUDES ET CLAUSES
PARTICULIERES À L'IMMEUBLE

A) SERVITUDES



L'ensemble immobilier objet des présentes est grevé des servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister, notamment celles résultant du permis de construire.

A handwritten signature, appearing to be a stylized 'P' or 'F', is located in the bottom right corner of the page.

Rappel de servitudes

a) Acte du 16 octobre 1990

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BENGUIGUI, notaire, le 16 octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de FOIX, le 18 décembre 1990, volume 1990-P, n° 8052, contenant vente par la « SEMTTAX » au profit de Monsieur Jean-Louis FUGAIRON, d'une parcelle de terrain sise commune d'AX-LES-TERMES, lieudit « Aouradu », cadastrée section B, n° 2404, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Constitution de servitude »

« les parties reconnaissent qu'un ruisseau venant des parcelles cadastrées, section B, numéros 2405 et 1507, traversent la parcelle n° 2404, présentement vendue »

« Il est créé une servitude de passage dudit ruisseau à travers la parcelle 2404 au profit des parcelles cadastrées section B, numéros 2405, 1507, et section A, numéros 1 et 2. »

« L'acquéreur ne pourra d'aucune façon réduire le débit dudit ruisseau, ni empêcher l'eau de couler d'aucune manière et sous aucun prétexte. »

« Faute de quoi, la présente vente pourra être résolue purement et simplement à la diligence du vendeur. »

« Fonds dominant : dans la commune d'AX-LES-THERMES (Ariège), les parcelles cadastrées section B, numéros 1507 et 2405, lieudit « Aouradu » et section A, numéros 1 et 2, lieudit « Le Teich » pour respectivement 8a 75ca et 65a 45ca la parcelle 1507 pour une superficie de 57a 26ca. »

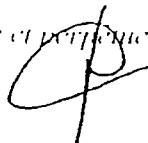
« Fonds servant : dans la commune d'AX-LES-THERMES, la parcelle cadastré section B, numéros 2405, lieudit « Aouradu ». »

« Les parcelles 1507, 1 et 2, appartiennent à la SEMTTAX aux termes de l'acte relaté ci-dessus dans l'origine de propriété ». »

b) Acte du 22 mars 1997 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno AMALRIC, notaire soussigné, les 21 et 22 mars 1997, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de FOIX, le 9 avril 1997, volume 1997-P, n° 2586, contenant vente par la « SEMTTAX » au profit de la commune d'AX-LES-THERMES, d'un ensemble de parcelles de terrain formant l'actuel Parc du Teich, toutes sises commune d'AX-LES-THERMES, lieux-dits « Le Teich », « La Ville », « Avenue A. Turrel » et « Aouradu », cadastrées section A, n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 970, 972 et section B, n°s 1506, 1507, 1508, 2358 et 2405, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

Constitution d'une servitude réelle et perpétuelle



A titre de convention essentielle et déterminante des présentes, à défaut desquelles VENDEUR et ACQUÉREUR n'auraient pas régularisé celles-ci, les parties sont convenues de ce qui suit :

A handwritten signature consisting of a stylized 'J' or 'F' shape with a vertical line extending downwards from the top of the 'J'.

« Préalablement, les parties rappellent, ès-qualités, qu'il existe actuellement, sur l'IMMEUBLE vendu, diverses installations ayant trait à l'alimentation en eau thermale, de l'Etablissement thermal du Teich, et de son hôtel attenant, lesquelles consistent notamment en, savoir :

« - installation permettant le forage souterrain
« - bassins (dits « du parc » & « de l'hôtel ») ;
« - salle de pompages ;
« - et diverses canalisations reliant lesdits forages aux bassins, d'une part, et à l'établissement thermal (et son hôtel) du « Teich ».
« Et sont visualisées sous teinte jaune, sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention, après avoir été visé par les parties.
« A titre de servitude réelle et perpétuelle, les parties conviennent, ès-qualités, que la totalité de ces installations seront maintenues, sur les parties de l'immeuble où elles ont été faites, elles-mêmes cadastrées section A, n°s 1, 2, 4, 7, 13, 14, 970 et 972, sus-désignées (ainsi que sous la petite passerelle reliant les parcelles n°s 7 et 13, précitées, construite au-dessus de l'Oriège), qui formeront donc le « FONDS SERVANT ».

Et ce, en faveur de l'établissement (et son hôtel) dit « du Teich », qui formera « LE FONDS DOMINANT », lequel figure au plan cadastral rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	
	<u>Contenance</u>		
A	8	« Le Teich »	00
A 80 ca			
A	9	« Le Teich »	01
A 55 ca			
A	10	« Le Teich »	41
A 00 ca			
			...
			43
soit ensemble une contenance totale de :			
A 35 Ca			

Appartenant à la société « SEMETTA, VENDEUR »
de la même manière que « L'IMMEUBLE » présentement vendu



La présente servitude conférant le droit à ladite société, actuelle propriétaire du « FONDS DOMINANT », de même qu'à tous les propriétaires successifs dudit fonds, ainsi que leurs propres ayants-cause et ayants-droit, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit :

- d'accéder auxdites installations, en tous temps et à toute heure, avec tous personnels, véhicules et engins usités en la matière, et ce, soit par eux-mêmes, soit encore par tous architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, ouvriers et plus généralement toutes autres personnes par eux mandatés ;

- de passer sur le « FONDS SERVANT », afin de pouvoir rejoindre, depuis le « FONDS DOMINANT » ces installations, par, l'endroit le moins dommageable possible pour le « FONDS SERVANT » et ce, à tout moment ;

- d'y faire circuler toutes canalisations nécessaires à la stricte alimentation en eau thermale du « FONDS DOMINANT » et toutes autres qui pourraient s'avérer nécessaires pour ce faire ;

- d'effectuer tous forages supplémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires à l'avenir, sur la portion d'IMMEUBLE vendu, formant l'actuel FONDS SERVANT ;

Le tout, à charge par le propriétaire du « FONDS DOMINANT » de prévenir le propriétaire du « FONDS SERVANT » au moins six mois à l'avance et par écrit, et de lui soumettre simultanément les plans et devis de travaux envisagés, destinés à modifier la situation existante.

Etant entendu que :

« La présente servitude est consentie et acceptée pour les besoins suivants du « FONDS DOMINANT » : alimentation en eau thermale, à l'exclusion de tous autres, sauf accord exprès et par écrit du propriétaire du « FONDS SERVANT » ;

« Que le propriétaire du « FONDS SERVANT », s'engage à ce qu'aucune plantation, à l'avenir, ne puisse être faite à moins de deux mètres des différentes conduites, pour éviter leur détérioration par les racines ;

« Que l'intégralité des travaux de maintien, entretien, transformation ou rénovation des installations actuelles ou futures ; ceux de forages ; et tous autres, que le propriétaire du « FONDS DOMINANT » pourrait être amené à faire, le seront sous sa seule et entière responsabilité et qu'en aucun cas, celui-ci ne pourra rechercher celle du propriétaire du « FONDS SERVANT », à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ;

« Y compris dans l'hypothèse où le débit ou la qualité de l'eau thermale issue des forages actuels ou futurs ne répondraient pas



aux critères recherchés par le propriétaire du « FONDS DOMINANT » ou les organismes habilités pour en assurer le contrôle.

« Le propriétaire du « FONDS DOMINANT » devra prendre toutes précautions utiles pour empêcher la détérioration, voire la destruction, ou le libre accès au public de « L'IMMEUBLE » vendu, en délimitant strictement le chantier et lui seul, et en prenant toutes mesures de sécurité usitées en la matière ;

- Et que les frais de réparation et de remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient primitivement, seront à la charge exclusive du propriétaire du « FONDS DOMINANT », qui s'y oblige expressément, lesquels devront être entrepris et achevés dans le délai maximum de deux mois à compter de la fin du chantier.

- Fonds dominant :

Les parcelles cadastrées section A, n°s 8, 9 et 10, sus-désignées et appartenant au « VENDEUR » ainsi qu'il est dit ci-dessus :

- Fonds servant :

Les parcelles cadastrées section A, n°s 1, 2, 4, 7, 13, 14, 970 et 972, sus-désignées, faisant l'objet de la présente vente.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre, s'agissant d'une condition essentielle et déterminante des présentes, dont elle forme une disposition accessoire, le prix de la présente vente en tenant également compte.

Toutefois, et en vue de la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques de FOIX, les parties déclarent l'évaluer à la somme de CENT FRANCS (100,00 Frs).

c) Acte du 30 juin 2001 :

Aux termes d'un acte dressé par Me AMALRIC, notaire sus-nommé, le 30 juin 2001, contenant échange de parcelles entre la Commune d'AX-LES-THERMES et la SEMTTAX, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

**" CONVENTIONS PARTICULIERES RELATIVES A
L'ETAT DES-
" CRITIF DE DIVISION EN VOLUMES**

" Les parties conviennent expressément ce qui suit :

" Il est rappelé tout d'abord que les lots volumes n°s 1, 3 et 5, présentement cédés à la Commune d'AX-LES-THERMES sont



destinés par elle
" à être incorporés dans son domaine public, une fois que la nouvelle voirie
" desservant le quartier aura été aménagée.
" Quant aux lots-volumes n°s 2 et 4, restant au résultat des présentes
" propriété de la "SÉMTTAX", ils sont destinés à accueillir un passage
"souterrain en tréfonds, d'une part, et des passerelles aériennes, en surplomb,
" d'autre part.
" Le propriétaire des lots-volumes n°s 2 et 4, de même que ses futurs
" ayants-cause et ayants-droits successifs, à quelque titre et pour quelque cause
" que ce soit, auront le droit d'utiliser ces lots mais uniquement à pieds, pour les
" besoins de la communication entre les deux bâtiments destinés à constituer la
" future résidence de tourisme, ayant fait l'objet d'un permis de construire
" délivré suivant arrêté rendu par Monsieur le Maire d'AX-LES-THERMES, le
" 21 novembre 2000, sous le n° PC0903200A0010.
" L'utilisation desdits lots s'exercera au gré de leurs propriétaires, des
" futurs acquéreurs, ou des membres de leur famille, leur personnel, leurs amis
" et visiteurs, ainsi que tous architectes, entrepreneurs ou ouvriers par eux
" mandatés ; elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur
" succéderont, dans les mêmes conditions et au profit des mêmes personnes.



" Les travaux de construction et d'aménagement desdites parcelles,

" puis ceux d'entretien, seront effectués sous l'entièvre responsabilité et aux frais,

" risques et périls de son réalisateur, pris en qualité de propriétaire desdits lots-

" volumes n°s 2 et 4, puis de ses propres ayants-cause et ayants-droit

" successifs, de telle sorte que la Commune d'AX-LES-THERMES, ou encore ses

" propres ayants-cause ou ayants-droit à quelque titre ou pour quelque cause

" que ce soit, y compris tout usager de la voie publique, n'aient à subir quelques

" dégâts ou inconvenients que ce soit à raison de la construction, puis de

" l'existence, entretien et utilisation desdites passerelles ou passages souterrain.

" Toutefois, il est entendu qu'en cas de détérioration, leur remise en

" état incombera exclusivement à l'auteur du dommage.

" En aucun cas, lesdits passage souterrain et passerelles ne pourront

" faire l'objet de quelque débordement, abus d'utilisation ou de jouissance

" stationnement quelconques, ni de quelque dépôt ou encombrement que ce soit.

" A titre complémentaire, les parties conviennent expressément que,

" dans l'hypothèse où, à l'issue des travaux d'aménagement dont chacun des

" lots-volumes sera susceptible de faire l'objet, ayant imposé des contraintes

" technique actuellement imprévisibles, il s'avérerait nécessaire de redéfinir les

" cotes desdits lots-volumes, afin que chaque ouvrage n'empiète pas dans la

" propriété l'un de l'autre.

" Elles se réservent alors de recourir d'un commun accord et à frais

" communs, à l'établissement d'un nouvel état descriptif de division destiné à

" assurer une exacte définition dans l'espace de chacun d'eux, les uns par

" rapport aux autres.

" En outre, et en attendant le classement de la future voie publique

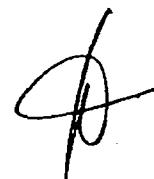
" dans le domaine public de la commune, une fois qu'elle aura été créée, les

" parties conviennent à titre réciproque :

" a) Que la commune d'AX-LES-THERMES, propriétaire des

lots-

" volumes n°s 1, 3 et 5, aura le droit de faire passer dans le sous-sol ou en
" surplomb de la future voirie, tout réseau d'eau, électricité, téléphonique, tout-
" à-l'égout, et autres éléments d'équipements qui pourraient s'avérer nécessaires
" ou indispensables, actuellement ou encore à l'avenir, à charge par elle de les
" entretenir et aménager à ses frais, avec tous droit d'accès pour ce faire.
" b) Et que la "SEMTTAX", propriétaire des lots-volumes n°s 2 et 5,
" ainsi que ses futurs ayants-cause ou ayants-droit, disposeront du droit de vue
" sur ladite voie publique, dans le strict respect de la loi, des prescriptions
" d'urbanisme, et notamment du permis de construire précité, et de tous textes
" impératifs qui pourraient s'appliquer à l'avenir.
" Chaque propriétaire demeurant garant vis-à-vis de l'autre de ses
" ouvrages et constructions actuels ou futurs.
" En outre, chacune des parties se réserve le droit de passer à l'amiable, relativement aux lots-volumes lui appartenant, avec l'accord de son co-contractant, toutes conventions nécessaires à la réalisation de son projet,
" et, notamment, celles suivantes :
" - conventions avec toutes sociétés et services publics assurant la desserte et l'approvisionnement de l'immeuble en énergie, eaux, réseaux de télécommunication, etc...
" - conventions utiles à la desserte de l'immeuble projeté ou à celles de ses éléments d'équipements.



" - conventions nécessaires à l'effet de satisfaire aux prescriptions

" d'urbanisme, ou encore aux obligations imposées par le permis de construire,

" ou encore pour assurer la desserte de ses lots et son raccordement avec les de

" distribution et les services publics.

"

" L'acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle du respect et de

" l'exécution desdites prescriptions, aux lieu et place du vendeur, dans les

" prérogatives et obligations duquel il est expressément subrogé ; le tout, de telle

" sorte que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet."

B - CLAUSES PARTICULIERES

- Tout copropriétaire possédant un appartement, un local, un balcon, une terrasse, un jardin etc... dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc..., devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

- Le lot 1 peut recevoir, au choix de son propriétaire, une affectation d'habitation ou commerciale, sous réserve des stipulations du permis de construire et des autorisations administratives à obtenir.

- Pendant la période d'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, le propriétaire du lot 1 pourra y installer les équipements nécessaires à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée (bureau, accueil avec bar et restaurant, sanitaires, etc...)

- Pour permettre l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, conformément à sa destination, la gestion des éléments d'équipement et des locaux collectifs sera confiée obligatoirement à l'exploitant, défini à l'article 11 ci-après.



pendant toute la durée de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée. En effet, la destination particulière de résidence de tourisme ou hébergement de loisirs à gestion intégrée induit nécessairement la gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité touristique, lesquels forment un tout homogène.

Ainsi, ces éléments et locaux, nonobstant la qualification pour certains de parties communes générales ou spéciales, seront mis à la disposition gratuite de l'exploitant de résidence de tourisme ou hébergement de loisirs à gestion intégrée.

Durant la période d'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, l'exploitant assurera sous sa responsabilité et à ses risques et périls, le fonctionnement régulier (durant les périodes annuelles d'exploitation de la résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée), des ouvrages, aménagements et installations composant les éléments d'équipement collectifs.

Il s'agit notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- des locaux communs
- de la piscine, avec ses plages, pétiluves, machinerie, etc...
- des emplacements de voitures

En outre, dans le cadre de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, l'exploitant pourra installer à ses frais, sur les parties communes liées à son exploitation, les aménagements nécessaires à sa gestion. Cette mise à disposition gratuite pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une résidence de tourisme. Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation de résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée.



Le propriétaire du lot 1 pourra installer à l'intérieur de son local (local commercial ou d'habitation) les équipements nécessaires à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée (éventuellement bureau, accueil, lingerie, bar, locaux de service, etc...). A l'expiration de cette période, ce lot pourra être aménagé soit en local commercial, soit en local d'habitation, sous réserve des stipulations du permis de construire et des autorisations administratives à obtenir.

A handwritten signature, possibly 'J. P.', is located in the bottom right corner of the page.

Dans le cadre de l'exploitation de la résidence, l'exploitant pourra établir un règlement intérieur de la piscine qui précisera les conditions d'accès et toutes les mesures jugées utiles pour le bon fonctionnement de la piscine. Les frais d'entretien de la piscine seront répartis conformément aux dispositions de l' « article 17 - CHARGES SPECIALES DE TYPE II - 1) CHARGES SPECIALES RELATIVES A LA PISCINE ». L'exploitant assurera également, directement ou indirectement, l'exploitation du bar attaché à la piscine, s'il en existe, dans les conditions d'usage ordinaire en la matière.

DESSERTE ELECTRIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet des présentes est desservi par deux arrivées électriques comprenant chacune un compteur général E.D.F. (tarif « jaune »)

Pendant l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, tous les lots devront rester branchés sur l'installation électrique commune.

De ce fait, les dépenses relatives à l'électricité se répartiront conformément aux dispositions de l' « Article 17 - CHARGES SPECIALES DE TYPE II - 6) FRAIS AFFERENTS A L'ELECTRICITE ».

AUTOCOMMUTATEUR TELEPHONIQUE

L'ensemble immobilier objet des présentes est raccordé à l'autocommutateur et l'installation téléphonique nécessaire à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée.

Tous les lots resteront branchés sur cet autocommutateur dans les mêmes conditions jusqu'à l'expiration de l'exploitation de cet immeuble en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée. Compte-tenu du service apporté par le gestionnaire, la facturation des consommations téléphoniques pourra être supérieure à la facturation réelle de l'opérateur.



(actuellement France Télécom)

Les copropriétaires désirant, après cette période, un branchement téléphonique devront en faire leur affaire personnelle auprès des compagnies de télécommunications agréées.

Toutefois, l'exploitant pourra installer un autocommutateur particulier à l'immeuble objet des présentes, dont il restera propriétaire.

CECI EXPOSE

Le soussigné établit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ci-après conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et de son décret d'application numéro 67-223 du 17 mars 1967, et des textes subséquents.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Chapitre I

Article 1

Désignation générale

L'immeuble, objet des présentes, dénommé « LES TROIS DOMAINES » est situé sur la commune de AX-LES-THERMES (Ariège), et comprend :

- a) Le terrain figure au cadastre de la manière suivante :



<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
A	1569 -	"Chemin Saint-Roch"	1a 34ca
A	1571 -	"Chemin Saint-Roch"	83ca
A	8 -	"Le Teich"	80ca
A	9 -	"2, Avenue A. Turrel"	1a 55ca
A	1572 -	"Avenue A. Turrel"	15a 91ca
A	1576 -	"Avenue A. Turrel"	35ca
A	1579 -	"Le Teich"	1a 65ca
B	1383 -	"Camp de Granou"	93ca
B	2639 -	"Camp de Granou"	2a 22ca
B	2640 -	"Camp de Granou"	18ca
B	2642 -	"Camp de Granou"	7ca
B	2645 -	"Camp de Granou"	84ca
B	2647 -	"Camp de Granou"	3a 33ca
B	2649 -	"Camp de Granou"	4a 90ca
Soit	ensemble	une contenance totale de	34a 90ca

2°) Et par les lots-volumes numéros DEUX (2) et QUATRE (4) formés à l'état descriptif de division volumétrique dressé par Me Bruno AMALRIC, notaire à AX-LES-THERMES, le 30 juin 2001, qui sera publié au bureau des hypothèques de FOIX, avant ou simultanément avec l'expédition et la copie des présentes destinées à être publiées.

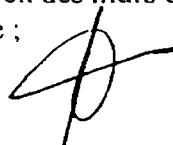
Ledit état descriptif de division volumétrique s'appliquant à l'ensemble immobilier complexe à édifier sur la parcelle de terrain cadastrée Section A n°1577, pour une contenance de 19 ca.

Ces lots sont ainsi désignés :

LOT N° 2 :

Un volume de forme régulière d'une superficie de 19,60 mètres carrés, délimité au niveau "R.-1" :

- Dans sa partie basse, par le fonds de la fondation des murs du passage souterrain, qui doit être aménagé par la suite ;



- Dans sa partie haute, par le dessous de la dalle du plafond du passage souterrain ;

- Compris entre les cotes Niveau Général de la France - N.G.F.": 717,90m. et 720,76m.

Observation étant ici faite que les fondations, dalles et murs dudit passage souterrain sont incluses dans ce volume.

Ce volume est à destination exclusive de passage souterrain.

LOT N° 4 :

Un volume de forme régulière d'une superficie de 19,60 mètres carrés, délimité au niveau du "R.+1" :

- Dans sa partie basse par le dessous de la dalle de la passerelle du "R.+1", qui doit être aménagé par la suite ;

- Dans sa partie haute, par le faîte de la passerelle du "R.+3", qui doit être aménagé par la suite ;

- Compris entre les cotes "N.G.F." : 723,18 m. et 731,28 m.

Observation étant ici faite que les dalles, parois et faîte desdites passerelles sont incluses dans ce volume.

Ce volume est à destination exclusive de passerelles aériennes."

Etant ici rappelé qu'une partie de l'ensemble immobilier objet des présentes provient, savoir :

- A) Les parcelles cadastrées section A n°s 1599 et 1571

De la division d'une parcelle qui appartenait jusqu'alors à la Commune d'AX LES THERMES et dépendait de son domaine public.

B) Les parcelles cadastrées section 1572, 1576 et 1577

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°10. lieudit « Avenue A-Turrel », pour une contenance totale de 41 ares, laquelle a donné :

a) la parcelle cadastrée dite section n°1572, sus-désignée

b) la parcelle cadastrée dite section n°1573, même lieudit, pour une contenance totale de 22 ares 94 centiares

c) la parcelle cadastrée dite section n°1574, même lieudit, pour une contenance totale de 01 ares 54 centiares



- d) la parcelle cadastrée dite section n°1575, même lieudit, pour une contenance totale 08 centiares
- e) la parcelle cadastrée dite section n°1576, sus-désignée.
- f) la parcelle cadastrée dite section n°1577,
- g) Et la parcelle cadastrée dite section n°1578, même lieudit, pour une contenance totale 12 centiares

B) La parcelle cadastrée section A n° 1579

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°2, lieudit « Le Teich », pour une contenance totale de 65 ares 45 centiares, laquelle a donné :

- a) la parcelle cadastrée dite section n°1579, sus-désignée
- b) Et la parcelle cadastrée dite section n°1580, même lieudit, pour une contenance totale 63 ares 80 centiares

Ainsi qu'il résulte d'un premier document d'arpentage dressé par Monsieur Robert PONSOLLE, géomètre expert à FOIX (Ariège), 2 avenue Raoul Lafagette, le 21 mars 2001, sous le numéro d'ordre 856-E, dont l'original de même que l'extrait cadastral modèle 1 seront déposés à la conservation des hypothèques de FOIX.

C) Les parcelles cadastrées section B n°s 2639 et 2640

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°1384, lieudit « Camp de Granou », pour une contenance totale de 06 ares 60 centiares, laquelle a donné :

- a) la parcelle cadastrée dite section n°2639, sus-désignée
- b) la parcelle cadastrée dite section n°2640, sus-désigné
- c) Et la parcelle cadastrée dite section n°2641, même lieudit, pour une contenance totale 04 ares 20 centiares

D) La parcelle cadastrée section B n° 2642

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°1378, lieudit « Camp de Granou », pour une contenance totale de 06 ares 27 centiares, laquelle a donné :



- a) la parcelle cadastrée dite section n°2642, sus-désignée
- b) Et la parcelle cadastrée dite section n°2643, même lieudit, pour une contenance totale 06 arcs 20 centiares

E) La parcelle cadastrée section B n° 2645

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°2437, lieudit « Camp de Granou », pour une contenance totale de 02 ares 86 centiares, laquelle a donné :

- a) la parcelle cadastrée dite section n°2644, même lieudit, même lieudit, pour une contenance totale 64 centiares
- b) la parcelle cadastrée dite section n°265, sus-désignée
- c) et la parcelle cadastrée dite section n°2646, même lieudit, même lieudit, pour une contenance totale 81 centiares

F) La parcelle cadastrée section B n° 2647

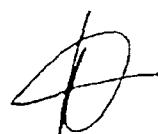
De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°2436, lieudit « Camp de Granou », pour une contenance totale de 08 arcs 34 centiares, laquelle a donné :

- a) la parcelle cadastrée dite section n°2647, sus-désignée
- b) et la parcelle cadastrée dite section n°2648, même lieudit, même lieudit, pour une contenance totale 05 arcs 01 centiares

G) La parcelle cadastrée section B n° 2649

De la division de celle jusqu'alors cadastrée, dite section, n°2438, lieudit « Camp de Granou », pour une contenance totale de 10 ares 26 centiares, laquelle a donné :

- a) la parcelle cadastrée dite section n°2649, sus-désignée
- b) et la parcelle cadastrée dite section n°2650, même lieudit, même lieudit, pour une contenance totale 05 ares 36 centiares



Ainsi qu'il résulte d'un deuxième document d'arpentage dressé par Monsieur Robert PONSOLLE, géomètre expert sus-nommé, le 21 mars 2001, sous le numéro d'ordre 855-J, dont l'original de même que l'extrait cadastral modèle 1 seront déposés à la conservation des hypothèques de FOIX.

H) Et les parcelles cadastrées section A n°s 1569 et 1571

De la division d'une parcelle qui appartenait jusqu'alors à la commune d'AX-LES-THERMES, et dépendait de son domaine public

Ainsi qu'il résulte d'un troisième document d'arpentage dressé par Monsieur Robert PONSOLLE, géomètre expert sus-nommé, le 21 mars 2001, sous le numéro d'ordre 858 W, dont l'original de même que l'extrait cadastral modèle 1 seront déposés à la conservation des hypothèques de FOIX.

Article 2

Description

Dans le cadre des différentes autorisations administratives détaillées dans le préambule du règlement de copropriété et du permis de construire délivré par Monsieur le Maire d'Ax-Les-Thermes le 21 novembre 2000 sous le numéro PC0903200A0010 , l'immeuble comprendra 70 lots numérotés de la manière suivante :

Bâtiment A : lots 1 à 25 inclus

Bâtiment B : lots 26 à 70 inclus

A son achèvement, il sera composé de:

- **Un bâtiment A**, élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage en partie lambrissé.

- **Un bâtiment B**, élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un troisième étage partiel et lambrissé.



- Des espaces libres et aménagés, comprenant notamment :
- piscine
- aires de stationnement pour véhicules automobiles
- aires de circulation pour piétons
- jardins

Le bâtiment A comprendra:

- au rez-de-jardin

- un local commun.
- un dégagement
- une partie de local commercial ou d'habitation

- au rez-de-chaussée

- trois dégagements.
- un local technique
- un local skis.
- deux locaux communs
- un bloc sanitaires
- une partie de local commercial ou d'habitation

- au premier étage

- deux coursives .
- un dégagement
- cinq appartements de 2/3 pièces.

- au deuxième étage

- deux coursives .
- un dégagement
- cinq appartements de 2/3 pièces.



- au troisième étage

- deux coursives .
- un dégagement
- cinq appartements de 2/3 pièces.

- au quatrième étage

- deux coursives .
- un dégagement
- cinq appartements de 2/3 pièces.

- au cinquième étage

- deux coursives .
- un dégagement
- quatre appartements de 2/3 pièces.

Ce bâtiment aura son accès au rez-de-chaussée;

Ces différents niveaux communiqueront entre eux par un escalier et un ascenseur.

TOTAL :

1 local commercial ou
d'habitation
24 appartements de 2/3 pièces
25 lots

Le bâtiment B comprendra:

- au rez-de-jardin

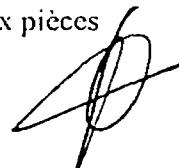
- une coursive.
- dix appartements de deux pièces

- au rez-de-chaussée

- une coursive
- cinq studios-cabine
- cinq appartements de deux pièces

- au premier étage

- une coursive
- dix appartements de deux pièces



- au deuxième étage

- une coursive
- dix appartements de deux pièces

- au troisième étage

- une circulation .
- un placard commun
- un grand local
- quatre appartements de 2 pièces.

Ce bâtiment aura son accès au rez-de-chaussée;

Ces différents niveaux communiqueront entre eux par un escalier.

TOTAL :

5 studios-cabine
39 appartements de 2 pièces
1 grand local

45 lots

Il est à noter que les deux bâtiments communiquent entre eux de la manière suivante :

- par un dégagement situé sous la voie communale au rez-de-chaussée
- par une passerelle située au-dessus de la voie communale aux premier, deuxième et troisième étages.

TOTAL GENERAL :

1 local commercial ou
d'habitation

5 studios-cabine
39 appartements de 2 pièces
24 appartements de 2/3 pièces
1 grand local

70 lots



Article 3

Plans

Aux présentes sont demeurés annexés les plans ci-après:

- le plan de masse
- le plan du rez-de-chaussée.
- le plan du rez-de-jardin.
- le plan du premier étage.
- le plan du deuxième étage.
- le plan du troisième étage.
- le plan du quatrième étage.
- le plan du cinquième étage.

dressés par **Laurent GOUWY, Alain GRIMA et Jean-Luc RAMES**, architectes DPLG, 16 rue Arnaud Vidal - 31000 TOULOUSE, et annotés, afin d'être annexés aux présentes, par Monsieur Jean-Pierre DUFOUR, expert en copropriété à Paris, sur lesquels plans figurent les différents lots ci-après désignés, identifiés par leur numéro respectif, tous les autres locaux, espaces et volumes constituant des parties communes.

Nota: les plans de niveaux sont destinés à préciser la localisation des différents lots et des parties communes. La distribution intérieure des lots qui peut y figurer n'a aucune valeur contractuelle, seuls les plans de vente auxquels les différents appartements se réfèrent ont cette valeur.

Chapitre II

SITUATION JURIDIQUE

Article 4

Parties privatives et communes

L'immeuble sera divisé:



1° - en parties communes ci-dessous définies qui appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué ci-après et qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

2° - en parties privatives ci-dessous définies qui appartiendront à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division ci-après et qui seront affectées à son usage exclusif et particulier et dont il aura la jouissance.

Article 5

Définition des parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux, volumes et espaces compris dans la composition d'un lot et affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot, notamment:

- les carrelages, dallages et, en général, tous revêtements de sol;
- les plafonds et les planchers, à l'exception des éléments de gros-œuvre qui constituent des parties communes;
- les cloisons intérieures avec leurs portes, à l'exception des murs de refend et autres éléments de gros-œuvre;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets et stores;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives;
- les canalisations et réseaux de toute nature ne desservant qu'un seul local, ainsi que les appareillages et raccordements qui en dépendent, quand bien même ces différents éléments seraient situés à l'extérieur du local considéré;
- les installations particulières de chauffage;
- les installations sanitaires de salle de bains, de cabinet de toilette et de water-closet;
- les installations de cuisine et évier;
- les placards et penderies;
- les éléments de décoration;
- les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé tels que balcons, terrasses, loggias, à l'exception des ouvrages participant au gros-œuvre et comme tel figurant parmi les parties communes ci-après délimitées;



Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux ou est réservé à usage privatif, la présente désignation étant énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire à l'exception des parties communes dont il a la jouissance exclusive. Les séparations entre les locaux, à l'exception des éléments de gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Article 6

Définition des parties communes

A) PARTIES COMMUNES GENERALES

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol des parcelles ci-dessous, tant dans leurs parties bâties que non bâties;

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
A	8	« Le Teich »	00a 80ca
A	9	« Le Teich »	01a 55ca
A	1569	« Chein Saint Roch »	01a 34ca
A	1571	« Chemin Saint Roch »	00a 83ca
A	1572	« Avenue A.Turrel »	15a 91ca
A	1576	« Avenue A.Turrel »	00a 35ca
A	1579	« Le Teich »	01a 65ca
B	1383	“Camp de Granou”	00a 93ca
B	2639	“Camp de Granou”	02a 22ca
B	2640	“Camp de Granou”	00a 18ca
B	2642	“Camp de Granou”	00a 07ca
B	2645	“Camp de Granou”	00a 84ca
B	2647	“Camp de Granou”	03a 33ca
B	2649	“Camp de Granou”	04a 90ca

Soit une contenance totale de

34a 90ca



- la propriété des volumes constituant les lots 2 et 4 de l'état descriptif de division en volumes immobiliers sis à Ax-les-Thermes (Ariège), cadastré section A numéros 1577, pour une contenance totale de 19 centiares
- les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être créées dans l'avenir, notamment celles rappelées au paragraphe SERVITUDES ci-dessus, celles résultant du permis de construire.
- les murs séparatifs, haies, clôtures, s'il en existe;
- les espaces verts et aménagés communs avec leurs plantations, les arbres et équipements communs;
- les emplacements de voitures et aires de circulation communes
- la piscine, avec ses plages, pataugeoire, pédiluves;
- le dégagement (lot de volume 2) reliant les bâtiments A et B au rez-de-chaussée
- les passerelles (lot de volume 4) reliant les bâtiments A et B aux deuxième, troisième et quatrième étages.
- la passerelle reliant le bâtiment A à l'établissement thermal
- le dégagement et le local commun situés au rez-de-jardin du bâtiment A ;
- les deux locaux communs, le local skis, le local technique, le bloc sanitaires, les trois dégagements situés au rez-de-chaussée du bâtiment A;



- les canalisations et branchements généraux d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, pompes de relevages...etc.), y compris les canalisations d'égout, le tout à l'exclusion des branchements particuliers à chaque bâtiment sur lesdites canalisations qui seront parties communes spéciales à chacun des bâtiments.

B) PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT A

Les choses et parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux, etc... et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;
- le gros-œuvre des planchers (poutres, dalles), mais non compris les revêtements superficiels formant sol, ni tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc...) formant plafond ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- les charpentes, les couvertures, les combles communs;
- les portes donnant accès aux coursives, couloirs, placards, locaux communs;

au premier étage :

- le dégagement;
- les deux coursives;

au deuxième étage :

- le dégagement;
- les deux coursives;



au troisième étage :

- le dégagement;
- les deux coursives;

au quatrième étage :

- le dégagement;
- les deux coursives;

au cinquième étage :

- le dégagement;
- la coursive;

- la cage de l'escalier.

- la cage de l'ascenseur

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative ;

- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot ;

- les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les gardes-corps, parapets et appuis des loggias, des terrasses, des coursives et des fenêtres, y compris les loggias et terrasses, même si celles-ci sont affectées à l'usage exclusif de certains copropriétaires (à l'exclusion des fenêtres et de leurs accessoires).

- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif ;

- Les gouttières et descentes des eaux pluviales ;



- les installations de V.M.C., leurs conduits et leurs mécanismes.

- l'installation d'éclairage de ces parties communes ;

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que : décos, ornementations, etc., ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun ;

- les canalisations et branchements d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, pompes de relevages...etc.), les descentes des wc, y compris les canalisations d'égout, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

C) PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BÂTIMENT B

Les choses et parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux, etc... et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;

- le gros-œuvre des planchers (poutres, dalles), mais non compris les revêtements superficiels formant sol, ni tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc...) formant plafond ;

- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;

- les charpentes, les couvertures, les combles communs;

- les portes donnant accès aux coursives, couloirs, placards, locaux communs;



au rez-de-jardin :

- la coursive commune;

au rez-de-chaussée :

- la coursive commune;

au premier étage :

- la coursive commune;

au deuxième étage :

- la coursive commune;

au troisième étage :

- la circulation commune;
- le placard commun;

- la cage de l'escalier B.

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative ;

- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot ;

- les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les gardes-corps, parapets et appuis des loggias, des terrasses, des coursives et des fenêtres, y compris les loggias et terrasses, même si celles-ci sont affectées à l'usage exclusif de certains copropriétaires (à l'exclusion des fenêtres et de leurs accessoires).

- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif;

- les gouttières et descentes des eaux pluviales.

4

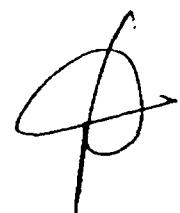
- les installations de V.M.C., leurs conduits et leurs mécanismes;
- l'installation d'éclairage de ces parties communes;
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que : décos, ornementations, etc.., ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun;
- les canalisations et branchements généraux d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, le réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, pompes de relevages...etc.), les descentes des wc, y compris les canalisations d'égout, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Article 7

Accessoires aux parties communes

A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes:

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs;
- le droit d'affouiller de tels emplacements;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;



Article 8

Indivision forcée

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Chapitre III

Article 9

Désignation des lots

I - L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 70 lots numérotés de 1 à 70

La désignation des lots est établie ci-après par référence aux types d'appartements définis ci-dessous.

L'identification des lots se fait en tant que besoin par référence aux plans ci-annexés, dont la liste est donnée à l'article 3 ci-dessus.

En cas de division de lots, les nouveaux numéros seront attribués à la suite des précédents.

Type et description des appartements

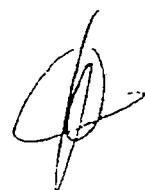
Cette description sert de référence lors de la désignation particulière de chaque lot; elle ne se réfère pas à la distribution intérieure éventuellement indiquée sur les plans de niveaux ci-annexés, lesquels ne sont destinés qu'à faciliter la localisation des différents lots; seuls les plans de vente ont une valeur contractuelle.

Studio de type STII, comprenant:

- Entrée-cabine avec rangement, salle de séjour avec rangement et coin cuisine et salle de bains avec wc.

Studio de type STII', comprenant:

- Symétrique du précédent.



Appartements de 2 pièces de type 2PA, 2PA2 , comprenant:

- Entrée avec rangements, salle de séjour avec coin cuisine et rangement, chambre, salle de bains et wc.

Appartements de 2 pièces de type 2PA', 2PA2' , comprenant:

- Symétrique des précédent.

Appartement de 2 pièces de type 2PB, comprenant:

- Entrée, salle de séjour avec rangement, cuisine, chambre, salle de bains, wc et dégagement avec rangement.

Appartement de 2 pièces de type 2PB' , comprenant:

- Symétrique du précédent.

Appartement de 2/3 pièces de type 2/3PA , comprenant:

- Entrée, salle de séjour avec rangement et coin cuisine, chambre, cabine, salle de bains et salle d'eau avec wc.

Appartement de 2/3 pièces de type 2/3PA' , comprenant:

- Symétrique du précédent.

Appartement de 2/3 pièces de type 3PB , comprenant:

- Entrée, salle de séjour avec coin cuisine, chambre avec salle d'eau, cabine, salle de bains, wc et dégagement avec rangements.



BÂTIMENT A

Rez-de-Jardin / Rez-de-Chaussée

LOT N° 1

Un local commercial ou d'habitation comprenant:

Au rez-de-jardin

Un local ayant accès sur les espaces extérieurs et porte gauche dans le dégagement commun.

Au rez-de-chaussée

Un local

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier.

Et les 415 /10000ème des parties communes générales, ci.....

415

Et les 944 /10000ème des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci.....

944

Premier étage

LOT N° 2

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 201, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, troisième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 154 /10000ème des parties communes générales, ci.....

154

Et les 355 /10000ème des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci.....

355

LOT N° 3

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 202, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 154 /10000ème des parties communes générales, ci.....

154

Et les 355 /10000ème des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci.....

355

LOT N° 4

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 203, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 154 /10000ème des parties communes générales, ci.....

154

Et les 355 /10000ème des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci.....

355

à reporter

1000 15 --

LOT N° 5

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 204, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 154 /10000è des parties communes générales,ci.....

154

Et les 355 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

355

LOT N° 6

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 205, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, deuxième porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 154 /10000è des parties communes générales,ci.....

154

Et les 355 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

355

Deuxième étage

LOT N° 7

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 301, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, troisième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 161 /10000è des parties communes générales,ci.....

161

Et les 369 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

369

LOT N° 8

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 302, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 161 /10000è des parties communes générales,ci.....

161

Et les 369 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

369

LOT N° 9

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 303, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 161 /10000è des parties communes générales,ci.....

161

Et les 369 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

369

report..... 3826 1668

LOT N° 10

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 304, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 161 /10000è des parties communes générales,ci.....

161

*Et les 369 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....*

369

LOT N° 11

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 305, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, deuxième porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 161 /10000è des parties communes générales,ci.....

161

*Et les 369 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....*

369

Troisième étage

LOT N° 12

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 401, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, troisième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 164 /10000è des parties communes générales,ci.....

164

*Et les 376 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....*

376

LOT N° 13

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 402, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 164 /10000è des parties communes générales,ci.....

164

*Et les 376 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....*

376

LOT N° 14

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 403, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 164 /10000è des parties communes générales,ci.....

164

Et les 376 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

376

a reporter

369,2

2482

report..... 5692 2482

LOT N° 15

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 404, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 164 /10000è des parties communes générales,ci.....

164

Et les 376 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

376

LOT N° 16

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 405, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, deuxième porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 164 /10000è des parties communes générales,ci.....

164

Et les 376 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

376

Quatrième étage

LOT N° 17

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 501, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, troisième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 167 /10000è des parties communes générales,ci.....

167

Et les 384 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

384

LOT N° 18

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 502, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 167 /10000è des parties communes générales,ci.....

167

Et les 384 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

384

LOT N° 19

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 503, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 167 /10000è des parties communes générales,ci.....

167

Et les 384 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

384

à reporter.....

7596

3311

report..... 7596 3311

LOT N° 20

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 504, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 167 /10000 è des parties communes générales, ci.....

167

Et les 384 /10000 è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci..... 384

LOT N° 21

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 505, et situé à droite en sortant de l'ascenseur, deuxième porte droite dans la coursive A2

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 167 /10000 è des parties communes générales, ci.....

167

Et les 384 /10000 è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci..... 384

Cinquième étage

LOT N° 22

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 601, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, troisième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 170 /10000 è des parties communes générales, ci.....

170

Et les 391 /10000 è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci..... 391

LOT N° 23

Un appartement de type 2/3PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 602, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 170 /10000 è des parties communes générales, ci.....

170

Et les 391 /10000 è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci..... 391

LOT N° 24

Un appartement de type 2/3PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 603, et situé à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte gauche dans la coursive A1

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia

Et les 170 /10000 è des parties communes générales, ci.....

170

Et les 391 /10000 è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment A, ci..... 391

à reporter

983

1155

report..... 9537 4155

LOT N° 25

Un appartement de type 3PB désigné sur la grille de répartition sous le numéro 604, et situé porte droite en sortant de l'ascenseur, dans le dégagement commun.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 201 /10000è des parties communes générales,ci.....

201

Et les 463 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A,ci.....

463

TOTAL des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A

DIX MILLE / DIX MILLIEMES, ci 10000

BÂTIMENT B

Rez-de-Jardin

LOT N° 26

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 006, et situé première porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin

Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci.....

120

Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

202

LOT N° 27

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 007, et situé deuxième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin

Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci.....

120

Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

202

LOT N° 28

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 008, et situé troisième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin

Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci.....

120

Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

202

LOT N° 29

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 009, et situé quatrième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin

Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci.....

120

Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

202

à reporter..... 808

4836

report.....	808	4836
-------------	-----	------

LOT N° 30

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 010, et situé cinquième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci..... 120
Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

LOT N° 31

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 011, et situé sixième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci..... 120
Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

LOT N° 32

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 012, et situé septième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci..... 120
Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

LOT N° 33

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 013, et situé huitième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci..... 120
Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

LOT N° 34

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 014, et situé neuvième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 120 /10000è des parties communes générales,ci..... 120
Et les 202 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

à reporter

1818

5436



report..... 1818 5436

LOT N° 35

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 015, et situé dixième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin
Et les 125 /10000è des parties communes générales,ci.....

125

Et les 202 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 202

Rez-de-Chaussée

LOT N° 36

Un studio de type STH désigné sur la grille de répartition sous le numéro 106, et situé première porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117 /10000è des parties communes générales,ci.....

117

Et les 211 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 211

LOT N° 37

Un studio de type STH' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 107, et situé deuxième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117 /10000è des parties communes générales,ci.....

117

Et les 211 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 211

LOT N° 38

Un studio de type STH désigné sur la grille de répartition sous le numéro 108, et situé troisième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117 /10000è des parties communes générales,ci.....

117

Et les 211 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 211

LOT N° 39

Un studio de type STH' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 109, et situé quatrième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117 /10000è des parties communes générales,ci.....

117

Et les 211 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 211

à reporter..... 2864

6029

report..... 2864 6029

LOT N° 40

Un studio de type STH désigné sur la grille de répartition sous le numéro 110, et situé cinquième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

LOT N° 41

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 111, et situé sixième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

LOT N° 42

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 112, et situé septième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

LOT N° 43

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 113, et situé huitième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

LOT N° 44

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 114, et situé neuvième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

à reporter

3919

6614

report..... 3919 6614

LOT N° 45

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 115, et situé dixième porte droite dans la coursive B

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 117/10000è des parties communes générales, ci.....

117

Et les 211/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

211

Premier étage

LOT N° 46

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 206, et situé première porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123/10000è des parties communes générales, ci.....

123

Et les 221/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

221

LOT N° 47

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 207, et situé deuxième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123/10000è des parties communes générales, ci.....

123

Et les 221/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

221

LOT N° 48

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 208, et situé troisième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123/10000è des parties communes générales, ci.....

123

Et les 221/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

221

LOT N° 49

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 209, et situé quatrième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123/10000è des parties communes générales, ci.....

123

Et les 221/10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....

221

à reporter.....

5014

7223

report..... 5014 7223

LOT N° 50

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 210, et situé cinquième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

LOT N° 51

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 211, et situé sixième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

LOT N° 52

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 212, et situé septième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

LOT N° 53

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 213, et situé huitième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

LOT N° 54

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 214, et situé neuvième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

à reporter

6119

7838

report..... 6119 7838

LOT N° 55

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 215, et situé dixième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Et les 123 /10000è des parties communes générales,ci.....

123

Et les 221 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

221

Deuxième étage

LOT N° 56

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 306, et situé première porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci.....

129

Et les 232 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

232

LOT N° 57

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 307, et situé deuxième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci.....

129

Et les 232 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

232

LOT N° 58

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 308, et situé troisième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci.....

129

Et les 232 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

232

LOT N° 59

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 309, et situé quatrième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci.....

129

Et les 232 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci.....

232

à reporter.....

7268

8477

report..... 7268 8477

LOT N° 60

Un appartement de type 2PA désigné sur la grille de répartition sous le numéro 310, et situé cinquième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci..... 129
Et les 232 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

LOT N° 61

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 311, et situé sixième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci..... 129
Et les 232 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

LOT N° 62

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 312, et situé septième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci..... 129
Et les 232 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

LOT N° 63

Un appartement de type 2PA2' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 313, et situé huitième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci..... 129
Et les 232 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

LOT N° 64

Un appartement de type 2PA2 désigné sur la grille de répartition sous le numéro 314, et situé neuvième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci..... 129
Et les 232 /10000è des parties communes spéciales
aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

à reporter

SLN

9122

report..... 8428 | 9122

LOT N° 65

Un appartement de type 2PA' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 315, et situé dixième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 129 /10000è des parties communes générales,ci.....

129

Et les 232 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 232

Troisième étage

LOT N° 66

Un appartement de type 2PB' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 406, et situé première porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 168 /10000è des parties communes générales,ci.....

168

Et les 301 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 301

LOT N° 67

Un appartement de type 2PB désigné sur la grille de répartition sous le numéro 408, et situé deuxième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 168 /10000è des parties communes générales,ci.....

168

Et les 301 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 301

LOT N° 68

Un appartement de type 2PB' désigné sur la grille de répartition sous le numéro 411, et situé quatrième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 168 /10000è des parties communes générales,ci.....

168

Et les 301 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 301

LOT N° 69

Un appartement de type 2PB désigné sur la grille de répartition sous le numéro 412, et situé cinquième porte droite dans la coursive B.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les 153 /10000è des parties communes générales,ci.....

153

Et les 274 /10000è des parties communes spéciales

aux copropriétaires du bâtiment B,ci..... 274

à reporter..... 9837

9908

report.....	9837	9908
-------------	------	------

LOT N° 70

Deux locaux et un placard situés porte face au fond de la circulation commune.

<i>Et les 92 /10000è des parties communes générales, ci.....</i>	92
<i>Et les 163 /10000è des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B, ci.....</i>	163

<i>TOTAL des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B</i>	
<i>DIX MILLE / DIX MILLIEMES, ci</i>	10000

<i>TOTAL des parties communes générales:</i>	
<i>DIX MILLE / DIX MILLIEMES, ci</i>	10000



Article 10

TABLEAU RECAPITULATIF

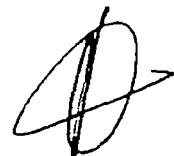
L'état descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° des Lots	Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quote-part de copropriété en 10.000 ^e
				N° Grille	Type	
1	A	Sans A	R de J R de C	-	Local commercial ou d'habitation	415
2	A	A	1er	201	Appartement 2/3PA'	154
3	A	A	1er	202	Appartement 2/3PA	154
4	A	A	1er	203	Appartement 2/3PA'	154
5	A	A	1er	204	Appartement 2/3PA	154
6	A	A	1er	205	Appartement 2/3PA'	154
7	A	A	2ème	301	Appartement 2/3PA'	161
8	A	A	2ème	302	Appartement 2/3PA	161
9	A	A	2ème	303	Appartement 2/3PA'	161
10	A	A	2ème	304	Appartement 2/3PA	161
					à reporter	1829



N° des Lots	Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quote-part de copropriété en 10.000c
				N° Grille	Type	
					report	1829
11	A	A	2ème	305	Appartement 2/3PA'	161
12	A	A	3ème	401	Appartement 2/3PA'	164
13	A	A	3ème	402	Appartement 2/3PA	164
14	A	A	3ème	403	Appartement 2/3PA'	164
15	A	A	3ème	404	Appartement 2/3PA	164
16	A	A	3ème	405	Appartement 2/3PA'	164
17	A	A	4ème	501	Appartement 2/3PA'	167
18	A	A	4ème	502	Appartement 2/3PA	167
19	A	A	4ème	503	Appartement 2/3PA'	167
20	A	A	4ème	504	Appartement 2/3PA	167
21	A	A	4ème	505	Appartement 2/3PA'	167
22	A	A	5ème	601	Appartement 2/3PA'	170
23	A	A	5ème	602	Appartement 2/3PA	170
24	A	A	5ème	603	Appartement 2/3PA'	170
25	A	A	5ème	604	Appartement 3PB	201
					à reporter	4386

N° des Lots	Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quote-part de copropriété en 10.000 ^e
				N° Grille	Type	
					report	4356
26	B	Sans	R de J	006	Appartement 2PA	120
27	B	Sans	R de J	007	Appartement 2PA'	120
28	B	Sans	R de J	008	Appartement 2PA	120
29	B	Sans	R de J	009	Appartement 2PA'	120
30	B	Sans	R de J	010	Appartement 2PA	120
31	B	Sans	R de J	011	Appartement 2PA2'	120
32	B	Sans	R de J	012	Appartement 2PA2	120
33	B	Sans	R de J	013	Appartement 2PA2'	120
34	B	Sans	R de J	014	Appartement 2PA2	120
35	B	Sans	R de J	015	Appartement 2PA'	125
36	B	Sans	R de C	106	Studio STH	117
37	B	Sans	R de C	107	Studio STH'	117
					à reporter	5795



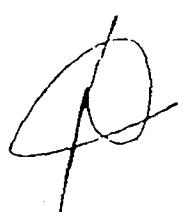
N° des Lots	Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quotient-part de copropriété en 10.000e
				N° Grille	Type	
					report	5795
38	B	Sans	R de C	108	Studio STH	117
39	B	Sans	R de C	109	Studio STH'	117
40	B	Sans	R de C	110	Studio STH	117
41	B	Sans	R de C	111	Appartement 2PA2'	117
42	B	Sans	R de C	112	Appartement 2PA2	117
43	B	Sans	R de C	113	Appartement 2PA2'	117
44	B	Sans	R de C	114	Appartement 2PA2	117
45	B	Sans	R de C	115	Appartement 2PA'	117
46	B	B	1er	206	Appartement 2PA	123
47	B	B	1er	207	Appartement 2PA'	123
48	B	B	1er	208	Appartement 2PA	123
49	B	B	1er	209	Appartement 2PA'	123
50	B	B	1er	210	Appartement 2PA	123
51	B	B	1er	211	Appartement 2PA2'	123
52	B	B	1er	212	Appartement 2PA2	123
					à reporter	7592



Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quote-part de copropriété en 10.000€
			N° Grille	Type	
				report	7592
B	B	1er	213	Appartement 2PA2'	123
B	B	1er	214	Appartement 2PA2	123
B	B	1er	215	Appartement 2PA'	123
B	B	2ème	306	Appartement 2PA	129
B	B	2ème	307	Appartement 2PA'	129
B	B	2ème	308	Appartement 2PA	129
B	B	2ème	309	Appartement 2PA'	129
B	B	2ème	310	Appartement 2PA	129
B	B	2ème	311	Appartement 2PA2'	129
B	B	2ème	312	Appartement 2PA2	129
B	B	2ème	313	Appartement 2PA2'	129
B	B	2ème	314	Appartement 2PA2	129
B	B	2ème	315	Appartement 2PA'	129
B	B	3ème	406	Appartement 2PB'	168
				à reporter	9419



Bât	Escalier	Niveau	Nature des lots		Quote-part de copropriété en 10.000c
			N° Grille	Type	
				report	9419
B	B	3ème	408	Appartement 2PB	168
B	B	3ème	411	Appartement 2PB'	168
B	B	3ème	412	Appartement 2PB	153
B	B	3ème	414	Locaux	92
				TOTAL	10000



DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Nota :

Le présent règlement de copropriété, établi en conformité de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, modifiés par la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et par le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986, par la loi 94-624 du 21 juillet 1994 et par le décret numéro 95-162 du 15 Février 1995, et les textes subséquents, a pour objet :

- de déterminer la distinction des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance,
- de fixer les règles relatives à l'administration des parties communes,
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires.

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale.

Chapitre I - USAGE

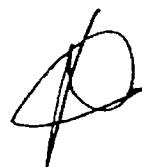
Article 11

Destination

I /- L'immeuble, objet des présentes a une destination principale d'habitation mais il constitue une résidence de tourisme au sens des Arrêtés Ministériels du 14 février 1986 (publié au Journal Officiel du 6 mars 1986) et du 18 juin 1992 (publié au Journal Officiel du 3 juillet 1992) .

Certains locaux peuvent recevoir, au choix de leur propriétaire, une affectation commerciale ou habitation (lot 1 situé au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée) le présent règlement prévoit en conséquence :

1° - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes au mode d'utilisation défini audit arrêté pour ce type de logement et comportant une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à neuf (9) ans.



2° - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, appelée « l'exploitant » liée aux copropriétaires par contrat de louage ou mandat. La gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité touristique, lesquels forment un tout homogène, sera confiée obligatoirement à l'exploitant, comme il est dit au paragraphe « VI-B - CLAUSES PARTICULIÈRES » de l'exposé préliminaire.

Nonobstant la destination spécifique ci-dessus déterminée, l'immeuble pourra toujours être affecté à destination d'immeuble d'habitation.

II / - Après la période d'exploitation sous forme de résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, l'immeuble pourra être destiné à usage principal d'habitation (avec éventuellement des locaux commerciaux au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée comme il est dit ci-dessus).

Le retour à un mode d'habitat traditionnel sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires, est subordonné à la décision des copropriétaires réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant à la majorité de l'article 26 de la Loi.

Dans cette hypothèse, les modalités d'usage des parties privatives et des parties communes résulteront des articles 12 à 14 ci-après, lesquels, par voie de conséquence, ne s'appliqueront pas pendant la période d'exploitation en tant que résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, à l'exception des dispositions d'intérêt général qui s'appliqueront de manière continue.

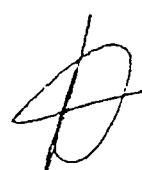
Article 11^{bis}

Usage des parties privatives et communes

La destination de l'immeuble à usage de Résidence de tourisme pouvant être transformée, en tout ou en partie, à usage principal d'habitation, les modalités fixant les conditions de ces usages sont différentes.

- Destination « Résidence de Tourisme » ou « Hébergement de Loisirs à Gestion Intégrée »:

Pour permettre l'exploitation de la Résidence de Tourisme ou d'Hébergement de Loisirs à Gestion Intégrée, les parties communes pourront être utilisées par l'exploitant, sans aucune indemnité, comme il est dit à l'article 11 ci-dessus, afin d'assurer la bonne gestion de la Résidence.



- Destination « Habitation »:

Si l'immeuble à usage de résidence de tourisme est transformé, en tout ou en partie, à usage principal d'habitation dans les conditions énoncées à l'article 11 ci-dessus, l'usage des parties communes et celui des parties privatives seront soumis aux dispositions ci-après exposées dans les articles 12 et 13.

Article 12

Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de disposer comme bon lui semblera 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, soit compromettre la solidité des constructions, soit porter atteinte à la destination de l'immeuble.

a) Occupation

1- APPARTEMENTS :

Sous réserve de toutes dispositions légales d'ordre public en vigueur, les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale s'ils ne sont pas exploités dans le cadre de la Résidence de tourisme.

De manière générale, toute utilisation autre que l'habitation devra s'effectuer dans le cadre de la réglementation administrative et sous la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé. Dans ce cas, l'activité exercée ne pourra pas nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants de la Résidence , notamment par le bruit qui serait produit où les odeurs dégagées

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui de leurs ayants droit, des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients, des gens à leur service ou de leurs animaux. . Ils devront aussi tenir compte des contraintes et spécificités liées à l'exploitation en résidence de tourisme.

La location nue ou en meublé est autorisée. En revanche, la transformation des locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite



2 - LOCAUX D'ACCUEIL :

Les locaux d'accueil, réserves et autres locaux destinés à l'exploitation de la résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée devront être utilisés de manière à ce que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs dégagées.

3 - COMMERCES:

Les locaux commerciaux pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quels commerces ou activités, à l'exclusion de tous actes de production industrielle, à la condition de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

Compte-tenu de la destination de l'immeuble, sont formellement interdits :

Tous établissement dangereux, insalubres ou incommodes, et en particuliers les activités suivantes :

Commerces de poissonnerie, mécanique, tôlerie, peinture automobile ou industrielle, carburants et combustibles, matériaux de construction

Profession de vétérinaire, radiologue, professeur de chant, de musique ou de danse

De manière générale, toute utilisation autre que l'habitation devra s'effectuer dans le cadre de la réglementation administrative et sous la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé.

Le propriétaire du lot 1 (local commercial ou d'habitation) pourra installer à l'intérieur de son lot les équipements nécessaires à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée (bureau, accueil, sanitaires, etc...). A l'expiration de cette période, le lot 1 pourra être aménagé soit en local commercial, soit en local d'habitation, sous réserve des stipulations du permis de construire et des autorisations administratives à obtenir.

De manière générale, toute utilisation autre que l'habitation devra s'effectuer dans le cadre de la réglementation administrative et sous la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé.

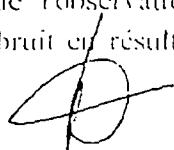
b) Animaux

Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre, criard ou effrayant.

Seuls seront tolérés les petits animaux de compagnie et les chiens et chats, pourvu qu'ils soient tenus en laisse ou portés.

c) Bruits - Troubles du voisinage

L'usage d'appareils électriques est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible en dehors des locaux privatisés.



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

La diffusion de musique est strictement interdite y compris en loggia et balcon. Chaque copropriétaire est responsable de l'isolation phonique de son lot.

d) Utilisation des fenêtres, terrasses, loggias et balcons

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

Les copropriétaires devront se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, loggias et balcons seront personnellement responsables de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient alors nécessaires

Sont formellement interdits:

- le dépôt d'objets ou de denrées sur les terrasses, loggias et balcons,
- toutes constructions ou installations sur les terrasses, loggias et balcons
- le vitrage des terrasses, loggias et balcons.
- l'usage des barbecues

e) Jardins

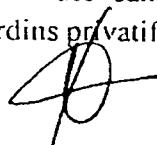
Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins ne pourront les utiliser qu'à usage de jardins d'agrément.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier et en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soit pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier et du site, toujours sous le contrôle du syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions et installations quelconques, tels que niches à chiens, remises, abris de jardins, etc...sont formellement interdits. L'usage des barbecues n'est pas autorisé.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, remise en état des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans les jardins privatisés.



f) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 38 § b) ci-après, quand bien même ces éléments constituaient des parties privatives.

Dans le cadre de l'harmonie générale de l'immeuble, il est formellement interdit de modifier l'aspect extérieur. Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux sur les parties extérieures de l'immeuble (et notamment la pose éventuelle de stores) devra préalablement obtenir l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 38 § b).

Il ne pourra être procédé à la pose de tapis-brosses sur les paliers d'entrée qu'avec l'accord du Syndic qui en vérifiera les caractéristiques décidées en assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic et exécutés aux frais de chacun des contrevenants.

g) Réparations - Accès

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité toute opération de contrôle ou de vérification, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux parties communes la réalisation de nouvelles installations, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

Aussi tout copropriétaire possédant un appartement, un local, un appartement, une loggia, une terrasse ou un jardin dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc. devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux 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 ainsi que de l'exploitant.

Le détenteur des clés sera autorisé de plein droit à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

A défaut, le Syndic et/ou l'exploitant est formellement autorisé, s'il le juge utile, à faire ouvrir la porte par un serrurier, aux frais du copropriétaire intéressé, à charge d'aviser ce dernier dans les plus brefs délais.

h) Modification

Après l'exploitation sous forme de résidence de tourisme et/ou d'hébergement de Loisirs à Gestion Intégrée, chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, sous sa propre responsabilité, la disposition intérieure de son lot.



Le copropriétaire concerné devra toutefois en aviser le syndic qui pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera et dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des constructions et à l'isolation phonique; Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Lorsque plusieurs lots attenants appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux, selon la disposition des lieux, sous réserve de respecter les mêmes prescriptions que ci-dessus.

Toute atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après définies sous l'article 38 § b).

Tous les travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance spécial couvrant la responsabilité du propriétaire intéressé à l'égard du syndicat des copropriétaires .

Tous les frais, honoraires et primes d'assurances afférents à ces travaux resteront, bien entendu, à la charge du propriétaire du lot concerné.

i) Vente publique

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

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau de cabinets d'aisances 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 évaluée, le cas échéant, forfaitairement par le Syndic.

Article 13

Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur propre destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, sous réserve des dispositions ci-après:



a) Encombrement - Utilisation

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra se livrer à une activité quelconque dans les parties communes, encombrer les coursives, paliers et escaliers, et autres endroits communs, ni laisser séjoumer quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les coursives, couloirs, dégagements et paliers ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

En cas de contravention, le syndic procèdera immédiatement à l'enlèvement des objets entreposés, aux seuls frais, risques et périls du copropriétaire intéressé.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'exploitant visé à l'article 11-2° ci-dessus pourra sans aucune indemnité, durant toute la période d'exploitation en Résidence de tourisme, utiliser les locaux communs tels que locaux techniques ou de service, locaux poubelles ou comble perdu, etc. s'ils ne sont pas affectés à un usage privatif. Il sera tenu de les assurer ainsi que leur contenu selon les dispositions ci-après.

b) Antennes

Si une antenne collective (ou un réseau) est installée, l'installation d'antennes individuelles extérieures ou de dispositifs de radio-télécommunication est interdite, et notamment les antennes paraboliques.

c) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble pourront apposer à l'intérieur de l'immeuble une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque et son emplacement seront déterminés par décision ordinaire de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité définies à l'article 38 § a) ci-après.

d) Enseignes - Publicité

La mise en vente ou la location de l'immeuble objet des présentes, par lots séparés, pourra donner lieu à publicité, au moyen de panneaux apposés sur la façade de l'immeuble, sous réserve du respect de la réglementation administrative et sans qu'il y ait lieu à autre autorisation ou indemnité, suivant modèle à faire agréer en assemblée générale.

La mise en vente ou la location de l'immeuble objet des présentes, par lots séparés, pourra donner lieu à publicité, au moyen de panneaux apposés sur la façade de l'immeuble, sous réserve du respect de la réglementation administrative et sans qu'il y ait lieu à autre autorisation ou indemnité, suivant modèle à faire agréer en assemblée générale.

Durant la période d'utilisation de l'immeuble en résidence de tourisme et ou Hébergement de Loisirs à Gestion Intégrée, visée à l'article 11, l'exploitant pourra apposer toute enseigne, affiches ou encore tous panneaux, sans aucune indemnité.



Durant la période de commercialisation par la société constructrice, cette dernière pourra apposer toute publicité de son choix, à tous endroits à sa convenance, sans aucune indemnité.

Les propriétaires de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de toutes taxes qui pourraient être dues.

Il ne pourra être placé sur la façade aucune autre enseigne, réclame, lanterne ou écritau quelconque, à l'exception des propriétaires ou exploitants des locaux commerciaux qui pourront apposer des enseignes portant les indications, emblèmes, sigles ou symboles de leur activité ou de la dénomination de leur commerce. Ces enseignes ne pourront être posées que sur la partie de façade réservée à cet effet, au droit du commerce concerné.

Les propriétaires ou exploitants de ces locaux veilleront à ce que les enseignes qu'ils auront placées soient toujours solidement maintenues. Ils seront seuls responsables des accidents que leur pose (qui sera à leurs frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

Les enseignes et autres indications extérieures dont il est question ci-dessus pourront être lumineuses; Elles ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble, ni nuire à son harmonie générale.

Les stipulations ci-dessus relatives aux enseignes ne valent que sous réserve des autorisations administratives obtenues.

Les propriétaires, exploitants ou occupants des locaux commerciaux devront faire leur affaire personnelle d'obtention desdites autorisations.

Les propriétaires, exploitants ou occupants des locaux commerciaux auront gratuitement la jouissance des surfaces des ouvrages constituant des parties communes sur lesquelles ils auront placé des enseignes dans les conditions ci-dessus prévues.

Ils pourront procéder aux scellements nécessaires à leur fixation.

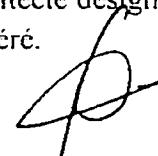
Les dépenses de toutes natures entraînées, directement ou indirectement par l'installation d'enseignes, telles que taxes communales ou d'état, primes d'assurance, etc ... seront supportées par le seul propriétaire concerné.

En cas de réparation ou de ravalement, les propriétaires des locaux commerciaux devront faire procéder à leurs frais à leur dépose ou repose.

e) 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.

Aucun objet ou machine de plus de 200 kilogrammes reposant directement sur le plancher, ne pourra être installé sans l'avis favorable d'un architecte désigné par le Syndic, le tout aux frais exclusifs du propriétaire du lot considéré.



f) Prohibition

Aucune bouteille de gaz, butane, propane ou autre produit inflammable ne pourra être introduit dans l'immeuble.

Il ne pourra y être fait usage d'appareils de chauffage à combustion, autres que ceux compris dans les installations existantes ou prévues, même à titre d'appoint.

g) Modification

Toute atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après définies sous l'article 38 § b).

Tous les travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance spécial couvrant la responsabilité du propriétaire intéressé à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Tous les frais, honoraires et primes d'assurances afférents à ces travaux resteront, bien entendu, à la charge du propriétaire du lot concerné.

h) Canalisations

Aucune canalisation nouvelle ne pourra être installée dans les parties communes.

i) Boîte aux lettres

Aucune boîte aux lettres ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation de l'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité définies à l'article 38 § a) ci-après, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins du syndicat, à l'initiative du syndic.

j) Livraisons

Outre ce qui a été rappelé ci-dessus, il est précisé que:

Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, sauf disposition municipale contraire.

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

k) Servitudes

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

Les organismes concessionnaires bénéficient de toutes les servitudes de passage nécessaires pour l'alimentation et la desserte de l'immeuble et l'entretien des installations.

l) Sécurité

Les équipements de lutte contre l'incendie qui sont installés dans l'immeuble devront être maintenus en permanence en état de parfait fonctionnement, conformément aux dispositions des règlements de sécurité ou de lutte contre l'incendie.



m) Responsabilité

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

n) Jardins

L'entretien des espaces verts communs ou à jouissance privative sera assuré pour l'ensemble de la copropriété de manière à ce qu'une harmonie générale soit respectée. Deux factures distinctes devront être établies par le jardinier, l'une pour les espaces verts communs, l'autre pour les espaces verts privés, en fonction du travail effectué pour chaque partie.

A défaut de double facturation, il pourra être établi une facture unique isolant le poste spécifique aux jardins à jouissance privative, dont le coût pourra alors être payé par le syndicat au nom et pour le compte des lots et copropriétaires concernés, le syndicat devant alors prévoir un poste spécifique d'affectation analytique de charges dans son budget.

Pour les espaces communs, la répartition se fera selon celle prévue pour les charges générales de type I.

Pour les jardins à jouissance privative, la répartition se fera entre les seuls lots intéressés, au prorata des surfaces entretenues.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'un jardin seront personnellement responsables de son entretien et supporteront tous les frais de remise en état qui s'avéreraient nécessaires.

Aucune construction ni abri n'est autorisé dans les jardins à usage privatif, ainsi que l'usage de barbecues.

o) Emplacements de voitures.

Les automobiles devront stationner exclusivement sur les emplacements prévus à cet effet. Les emplacements ne pourront être occupés que par des véhicules en état de marche ; le stationnement des véhicules autres que les voitures particulières y est interdit (notamment les camping-cars, caravanes, remorques diverses, etc...).

Les cartes, boitiers ou télécommandes pour l'accès au parking (s'il en existe) devront être retirés des véhicules laissés en stationnement.

Il est interdit :

- d'employer des trompes, klaxons et alarmes ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des véhicules.
- d'effectuer le lavage des véhicules.
- d'entreposer des objets ou marchandises quelconques
- de réaliser des réparations sur les véhicules sauf celles strictement nécessaires au dépannage des véhicules immobilisés



L'introduction par les automobilistes, dans le parc de stationnement, de matières combustibles ou inflammables, en dehors du contenu normal du réservoir de leur véhicule, ou de substances explosives, est interdite.

Article 14

Règles générales

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du Syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable et à qui il devra donc imposer le respect desdites prescriptions sans que, pour autant, sa propre responsabilité soit dégagée.

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

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être sanctionné par l'obligation de verser au Syndicat, à titre de clause pénale, une indemnité dont le montant et les modalités seront fixés par décision ordinaire de l'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 38 § a) ci après.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entièr responsabilité de la surveillance de ses biens. Au cas où un copropriétaire aurait des observations, réclamations ou suggestions à formuler, il devra en faire part par écrit au Syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale.

Les observations, réclamations et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables



Chapitre II - REPARTITION DES CHARGES

Article 15

Principes

Les dispositions du présent chapitre ont pour objet:

- de définir les différentes catégories de charges à répartir entre les lots,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties
 - . et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots

1° - L'acquéreur d'un lot devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété à compter de la date de la notification par le vendeur de la mise à la disposition de l'acquéreur du local vendu, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification et, dans ce cas, l'acquéreur supportera lesdites charges à compter de son entrée dans les lieux ou dès la remise des clés.

2° - Selon les dispositions des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, les charges sont réparties en deux types, savoir:

Section 1

Article 16

CHARGES DE TYPE I

Les charges de type I sont celles visées à l'article 10, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

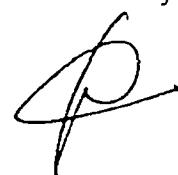
1) CHARGES GENERALES

a) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des paragraphes ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- 1° - les frais et dépenses d'administration et de gestion commune:
 - honoraires de l'Architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical



- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents;

2° - les frais d'entretien et d'éclairage des espaces extérieurs communs (libres et aménagés) et l'arrosage desdits espaces communs,

3° - les dépenses afférentes aux emplacements de voitures communs, aux aires de circulations communes,

4° - Les frais d'entretien et d'éclairage des parties communes générales

5° - les frais d'enlèvement des ordures ménagères.

6° - les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues et des neiges.

7° - les primes d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

8° - les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

Et d'une manière générale, toutes charges qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement

b) Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de copropriété, conformément au tableau récapitulatif ci-après.

2) CHARGES SPECIALES AUX SEULS COPROPRIETAIRES DU BATIMENT A

a) Définition

Les charges spéciales au bâtiment A comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative:



1° - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs:

- aux gros murs et autres éléments de gros-œuvre et plus généralement à l'ensemble des parties communes du bâtiment, à sa couverture, aux diverses canalisations, à l'exception toutefois:

- des menues réparations à effectuer aux gros murs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs,

- des travaux à exécuter sur le revêtement superficiel des loggias et terrasses dont la jouissance privative est réservée à des copropriétaires déterminés,

2° - les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,

3° - Les frais d'entretien, d'éclairage et de chauffage des parties communes, et notamment:

- au premier étage

- les deux coursives .
- le dégagement

- au deuxième étage

- les deux coursives .
- le dégagement

- au troisième étage

- les deux coursives .
- le dégagement

- au quatrième étage

- les deux coursives .
- le dégagement

- au cinquième étage

- les deux coursives .
- le dégagement

4° - les frais d'entretien, de réparation , de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires propres au bâtiment.



5° - les frais relatifs à la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, d'électricité, d'eau, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection du bâtiment A, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.

b) Répartition

Les charges spéciales aux copropriétaires du bâtiment A seront réparties entre les seuls copropriétaires de ce bâtiment au prorata de leur quote-part de charges relatives au bâtiment A, conformément au tableau récapitulatif ci-après.

Toutefois,

- Le dégagement et le local commun situés au rez-de-jardin
- Les deux locaux communs, le bloc sanitaires, le local skis, le local technique et les trois dégagements situés au rez-de-chaussée

sont des parties communes à l'ensemble des copropriétaires;

Elles représentent, en surface pondérée de plancher 5 % du bâtiment A.

De ce fait, les dépenses afférentes aux travaux de gros-œuvre soumis à garantie décennale, et concernant :

les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, refends, piliers, poteaux, etc...et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure

seront réparties de la manière suivante;

- 5 % entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de charges générales, conformément au tableau récapitulatif ci-après

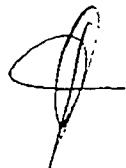
le surplus, soit :

- 95 % entre les seuls copropriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote-part de charges relatives au bâtiment A, conformément au tableau récapitulatif ci-après

3) CHARGES SPECIALES AUX SEULS COPROPRIETAIRES DU BATIMENT B

a) Définition

Les charges spéciales au bâtiment B comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative:



1° - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs:

- aux gros murs et autres éléments de gros-œuvre et plus généralement à l'ensemble des parties communes du bâtiment, à sa couverture, aux diverses canalisations, à l'exception toutefois:

- des menues réparations à effectuer aux gros murs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs,

- des travaux à exécuter sur le revêtement superficiel des loggias et terrasses dont la jouissance privative est réservée à des copropriétaires déterminés,

2° - les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,

3° - Les frais d'entretien, d'éclairage et de chauffage des parties communes, et notamment:

- au rez-de-jardin

- la coursive.

- au rez-de-chaussée

- la coursive.

- au premier étage

- la coursive.

- au deuxième étage

- la coursive.

- au troisième étage

- la circulation .

4° - les frais d'entretien, de réparation , de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires propres au bâtiment.

5° - les frais relatifs à la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, d'électricité, d'eau, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation, de réfection du bâtiment A, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière aux termes du présent règlement.



b) Répartition

Les charges spéciales aux copropriétaires du bâtiment B seront réparties entre les seuls copropriétaires de ce bâtiment au prorata de leur quote-part de charges relatives au bâtiment B, conformément au tableau récapitulatif ci-après.

4) CHARGES PARTICULIERES

Charges relatives à l'entretien des espaces verts privatis

Les charges relatives à l'entretien des espaces verts privatis seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, au prorata des surfaces entretenues. Il est à noter que ces dépenses feront l'objet d'une facturation distincte de l'ensemble des espaces communs.

Section 2

Article 17

CHARGES SPECIALES DE TYPE II

Les charges spéciales de type II sont celles visées à l'article 10, premier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, celles qui sont entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, donc des dépenses liées à l'utilité à l'égard du lot, et notamment :

I) CHARGES SPÉCIALES RELATIVES A LA PISCINE

a) Définition

Ces charges comprennent :

- les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs à la piscine, avec ses matériels et annexes
- les dépenses relatives à l'eau consommée

b) Répartition

Ces dépenses seront réparties, conformément au tableau récapitulatif ci-après, colonne « Charges Piscine »

Dans le cas où les lots 1 et 70 seraient transformés en locaux d'habitation, la quote-part afférente aux lots issus de cette transformation serait déterminée, selon le même critère que pour les autres lots, c'est à dire au prorata de leur surface habitable.



2) CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR

a) Définition

Ces charges comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses mécanismes, agrès et de tous les accessoires, l'entretien et la réfection de la cage et du local abritant la machinerie (pour ceux de ses éléments qui ne participent pas à la structure du bâtiment).
- les frais de fonctionnement : consommation d'électricité, révisions périodiques, s'il y a lieu location de compteur.
- les dépenses entraînées par l'abonnement à un service de secours et de dépannage.
- éventuellement, les assurances contre les accidents causés par son fonctionnement, si les primes y afférentes peuvent être individualisées.

b) Répartition

Ces charges sont réparties dans les proportions indiquées au tableau ci-après, colonnes « Charges ascenseur »

3) CHARGES SPÉCIALES RELATIVES À L'EAU FROIDE

a) Définition

Ces charges comprennent :

- a - les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement du réseau commun général avec le système de surpression (s'il en existe), des compteurs généraux, les frais de location et de relevé des compteurs

- b - le prix de l'eau consommée

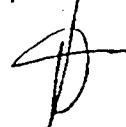
b) Répartition

- Les dépenses relatives au paragraphe « a » seront passées en charges générales de type I

- Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, les dépenses relatives au paragraphe « b » seront réparties de la manière suivante:

* la consommation d'eau froide afférente au lot 1 sera déterminée et son coût réparti selon les indications données par le (ou les) compteur individuel dudit lot. Ces dépenses seront à la seule charge du propriétaire de ce lot

* la consommation d'eau froide afférente aux locaux communs sera déterminée et son coût réparti selon les indications données par le (ou les) compteur individuel de ces locaux s'il en existe, sinon par évaluation. Ces dépenses seront passées en charges générales de type I



* la consommation d'eau froide afférente à la piscine sera déterminée et son coût réparti selon les indications données par le (ou les) compteur individuel de ladite piscine. Ces dépenses seront passées en charges relatives à la piscine.

* la consommation d'eau froide afférente à la production d'eau chaude sanitaire sera déterminée et son coût réparti selon les indications données par le (ou les) compteur individuel de ladite installation. Ces dépenses seront passées en charges relatives à l'eau chaude sanitaire.

* La consommation totale d'eau froide afférente aux locaux d'habitation sera déterminée par différence entre les indications données par les compteurs généraux d'un part, et la somme des consommations ci-dessus définies. Ces dépenses seront réparties dans les proportions indiquées au tableau ci-après, colonne "Charges eau froide"

En l'absence de compteurs divisionnaires et dans le cas où les lots 1 et 70 seraient transformés en locaux d'habitation, la quote-part afférente aux lots issus de cette transformation serait déterminée, selon le même critère que pour les autres lots, savoir:

- Studio	20 tantièmes
- Studio-cabine	30 tantièmes
- Appartement de deux pièces	30 tantièmes
- Appartement de deux/trois pièces	45 tantièmes
- Appartement de trois pièces	45 tantièmes
- Appartement de trois/quatre pièces	60 tantièmes

Les locaux commerciaux, s'il en existe et s'ils sont raccordés à cette installation, devront être équipés de compteurs divisionnaires

4) CHARGES SPÉCIALES RELATIVES À L'EAU CHAUDE

Il est prévu une installation d'eau chaude sanitaire collective desservant les deux bâtiments

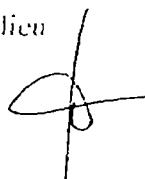
a) Définition

Ces charges comprennent:

1) Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des installations communes (ballons d'eau chaude sanitaire, réseau commun de distribution d'eau chaude sanitaire, etc...)

2) les dépenses relatives au réseau d'arrivée d'eau froide, avec les organes d'isolation

3) les dépenses relatives au traitement de l'eau, s'il y a lieu



- 4) les dépenses de personnel ou autres afférentes au fonctionnement de ces installations (règlages, fournitures, ingrédients, eau, etc...)
- 5) les frais d'entretien du local affecté à la production d'eau chaude sanitaire.
- 6) le prix de l'eau consommée

b) Répartition

Ces dépenses seront, en l'absence de compteurs divisionnaires, réparties dans les proportions indiquées au tableau ci-après, colonne "Charges eau chaude". Si l'installation de compteurs divisionnaires est décidée par l'Assemblée Générale, les charges inhérentes à ces dépenses seront réparties entre les seuls lots concernés, proportionnellement à leur quote-part de charges générales de type I. Les dépenses afférentes à l'eau chaude sanitaire seraient alors réparties selon les indications données par les compteurs individuels des locaux desservis.

En l'absence de compteurs divisionnaires et dans le cas où les lots 1 et 70 seraient transformés en locaux d'habitation, la quote-part afférente aux lots issus de cette transformation serait déterminée, selon le même critère que pour les autres lots, savoir:

- Studio	20 tantièmes
- Studio-cabine	30 tantièmes
- Appartement de deux pièces	30 tantièmes
- Appartement de deux/trois pièces	45 tantièmes
- Appartement de trois pièces	45 tantièmes
- Appartement de trois/quatre pièces	60 tantièmes

Les locaux commerciaux, s'il en existe et s'ils sont raccordés à cette installation, devront être équipés de compteurs divisionnaires

5) FRAIS AFFÉRENTS AUX SERVICES COLLECTIFS, À LA VENTILATION MÉCANIQUE, A L'INSTALLATION DE RECEPTION TV.

a) Définition

Ces dépenses comprennent:

- 1) les dépenses afférentes aux services collectifs,
- 2) les dépenses afférentes à la ventilation mécanique, comprenant notamment:
 - les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement de l'extracteur, des gaines avec leurs accessoires et installations, sauf en ce qui concerne les installations se trouvant à l'intérieur d'un lot et ne desservant que celui-ci.
 - les frais de fonctionnement de ces appareils et installations: consommation d'électricité, révisions périodiques, etc... et s'il y a lieu, location de compteurs.



3) les dépenses afférentes à l'installation de réception TV, comprenant notamment:

- les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de cette installation et de ses accessoires, sauf en ce qui concerne les installations se trouvant à l'intérieur d'un lot et ne desservant que celui-ci.

b) Répartition

Ces dépenses seront réparties, pour chacune de ces catégories de charges, entre les seuls lots bénéficiant du service collectif concerné ou desservis par l'installation concernée, au prorata de leur quote-part de charges générales de type

II. - Dans le cas où les lots 1 et 70 seraient transformés en locaux d'habitation, la quote-part de charges générales de type II afférente aux lots issus de cette transformation serait déterminée, selon le même critère que pour les autres lots, c'est à dire au prorata de la surface habitable de chaque lot.

6) FRAIS AFFÉRENTS A L'ELECTRICITE

Deux comptages « Tarif Jaune » assurent la desserte de l'immeuble

De ce fait, ces dépenses seront réparties de la manière suivante:

* Les dépenses afférentes à la consommation des espaces extérieurs communs, déterminée par comptage, seront passées en charges générales.

* Les dépenses afférentes à la consommation de la piscine, déterminée par comptage, seront passées en charges spéciales relatives à la piscine.

* Les dépenses afférentes à la consommation des parties communes des bâtiments, déterminée soit par comptage, soit par évaluation, seront passées en charges générales de type I.

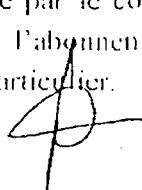
* Les dépenses afférentes à la consommation du lot 1, déterminée par comptage, seront à la seule charge du propriétaire de ce lot.

* En l'absence de compteurs divisionnaires, les dépenses afférentes à la consommation électrique totale des unités d'hébergement, déterminée par différence entre la somme des compteurs généraux d'une part et la somme des consommations ci-dessus définies d'autre part, seront réparties entre les lots concernés, au prorata de leur quote-part de charges générales de type II.

Pour le cas où un copropriétaire souhaiterait installer un compteur privatif dans son unité d'hébergement, le changement de compteur, qui constitue une dépense d'amélioration, devra préalablement être autorisé par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 26.

L'installation de compteurs individuels relevant d'une opération d'ensemble pour la copropriété, les frais éventuels en résultant seront considérés comme charges générales de type I.

Les propriétaires de lots équipés de compteurs divisionnaires supporteront les dépenses correspondant à la consommation électrique indiquée par le compteur individuel installé dans leur lot, ainsi que la redevance pour l'abonnement, la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.



RECAPITULATION

Article 18

Tableau de répartition des charges

Les différentes catégories de charges générales ou spéciales déterminées ci-dessus, seront réparties entre les copropriétaires des différents lots, de la manière indiquée au tableau ci-après.

N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II				
	Quote-part de copropriété en 10000€ Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaud
1	415	944	-	460	-	38	compteur	compteur
2	154	355	-	163	173	14	45	45
3	154	355	-	163	173	14	45	45
4	154	355	-	163	173	14	45	45
5	154	355	-	163	173	14	45	45
6	154	355	-	163	173	14	45	45
7	161	369	-	163	173	16	45	45
8	161	369	-	163	173	16	45	45
9	161	369	-	163	173	16	45	45
10	161	369	-	163	173	16	45	45
11	161	369	-	163	173	16	45	45
à reporter	1990	4564	0	2090	1730	188	450	450



N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II				
	Quote-part de copropriété en 10000€ Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaud
report	1990	4564	0	2090	1730	188	450	450
12	164	376	-	163	173	19	45	45
13	164	376	-	163	173	19	45	45
14	164	376	-	163	173	19	45	45
15	164	376	-	163	173	19	45	45
16	164	376	-	163	173	19	45	45
17	167	384	-	163	173	21	45	45
18	167	384	-	163	173	21	45	45
19	167	384	-	163	173	21	45	45
20	167	384	-	163	173	21	45	45
21	167	384	-	163	173	21	45	45
22	170	391	-	163	173	23	45	45
23	170	391	-	163	173	23	45	45
24	170	391	-	163	173	23	45	45
25	201	463	-	210	219	30	45	45
à reporter	4356	10000	0	4419	4198	487	1080	1080

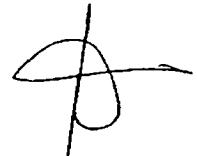
N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II					
	Quote-part de copropriété en 10000€ Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaude	
report	4356	10000	0	4419	4198	487	1080	1080	
26	120	-	202	122	129	10	30	30	
27	120	-	202	122	129	10	30	30	
28	120	-	202	122	129	10	30	30	
29	120	-	202	122	129	10	30	30	
30	120	-	202	122	129	10	30	30	
31	120	-	202	122	129	10	30	30	
32	120	-	202	122	129	10	30	30	
33	120	-	202	122	129	10	30	30	
34	120	-	202	122	129	10	30	30	
35	125	-	202	122	129	10	30	30	
36	117	-	211	122	129	10	30	30	
37	117	-	211	122	129	10	30	30	
38	117	-	211	122	129	10	30	30	
à reporter	5912	10000	2653	6005	5875	617	1470	1470	



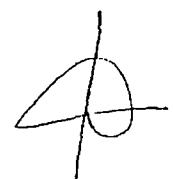
N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II				
	Quote-part de copropriété en 10000 ^e Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaud
report	5912	10000	2653	6005	5875	617	1470	1470
39	117	-	211	122	129	10	30	30
40	117	-	211	122	129	10	30	30
41	117	-	211	122	129	10	30	30
42	117	-	211	122	129	10	30	30
43	117	-	211	122	129	10	30	30
44	117	-	211	122	129	10	30	30
45	117	-	211	122	129	10	30	30
46	123	-	221	122	129	11	30	30
47	123	-	221	122	129	11	30	30
48	123	-	221	122	129	11	30	30
49	123	-	221	122	129	11	30	30
50	123	-	221	122	129	11	30	30
51	123	-	221	122	129	11	30	30
52	123	-	221	122	129	11	30	30
reporter	7592	10000	5677	7713	7681	764	1890	1890



N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II				
	Quote-part de copropriété en 10000€ Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaud
report	7592	10000	5677	7713	7681	764	1890	1890
53	123	-	221	122	129	11	30	30
54	123	-	221	122	129	11	30	30
55	123	-	221	122	129	11	30	30
56	129	-	232	122	129	12	30	30
57	129	-	232	122	129	12	30	30
58	129	-	232	122	129	12	30	30
59	129	-	232	122	129	12	30	30
60	129	-	232	122	129	12	30	30
61	129	-	232	122	129	12	30	30
62	129	-	232	122	129	12	30	30
63	129	-	232	122	129	12	30	30
64	129	-	232	122	129	12	30	30
65	129	-	232	122	129	12	30	30
66	168	-	301	155	164	18	30	30
à reporter	9419	10000	8961	9454	9522	935	2310	2310



N° des LOTS	CHARGES TYPE I			CHARGES TYPE II					
	Quote-part de copropriété en 10000 ^e Charges Générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Générales	Charges Piscine	Charges Ascenseur	Charges Eau Froide	Charges Eau Chaud	
report	9419	10000	8961	9454	9522	935	2310	2310	
67	168	-	301	155	164	18	30	30	
68	168	-	301	155	164	18	30	30	
69	153	-	274	142	150	18	30	30	
70	92	-	163	94	-	11	compteur	compteur	
Totaux	10000	10000	10000	10000	10000	1000	2400	2400	



Section 3

Article 19

Disposition particulière

L'acquéreur d'un lot devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que le local vendu est mis à sa disposition, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, auquel cas il devra supporter sa part dans les charges de la copropriété à compter de son entrée dans les lieux ou de la remise des clés.

Chapitre III

MUTATIONS - DROITS REELS

Article 20

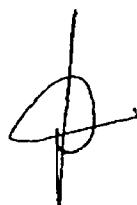
Opposabilité

a) Documents publiés

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965. Ces mêmes dispositions s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

b) Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent au paragraphe précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du syndicat.



Article 21

Mutations de propriété

a) Mutations entre vifs

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

Il sera également tenu, dans la proportion des droits cédés, des engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

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

b) Mutations par décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants droit. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

c) Information des parties

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

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,



- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater soit le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, soit la constitution d'une garantie.

Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

d) Mutation à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Suivant les dispositions du décret n° 95-162 du 15 Février 1995, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et notamment l'article 5, le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes susvisés, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et, le cas échéant, des créanciers inscrits, indique d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions ;

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification ;

d) Le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.



Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

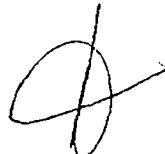
L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat non comprises dans les créances visées au 1°, 2° et 3° ci-dessus.



Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

e) Notification des mutations

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 contrat de location-accession, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas réalisé, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'identification des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur, de l'accédant ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 15 février 1995, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande, leur en adresse copie.

Tout pacte tontinier, tout acte prononçant le divorce ou la séparation de corps, toute modification du régime matrimonial affectant la propriété du bien, seront notifiés sans délai au syndic.

Article 22

Indivision - Démembrement de propriété

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

Les indivisaires doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. En cas de démembrement de propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.



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

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, elles-mêmes énoncées à l'article 38 § c) du présent règlement.

Article 23

Modification de lots

Après l'exploitation sous forme de Résidence de Tourisme ou d'Habitation de Loisirs à Gestion Intégrée, chaque copropriétaire pourra, sous sa propre responsabilité, diviser librement son lot en autant de lots qu'il lui conviendra et par la suite réunir ou encore diviser lesdits lots, sous réserve de toutes interdictions de droit privé ou public qui pourraient lui être opposables.

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

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

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

Cependant, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 38 du présent règlement.

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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1 - au syndic de la copropriété alors en fonction,



2 - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celle-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces copies authentiques et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

Tant que l'immeuble ne sera pas achevé, la S.N.C. AX-LES-THERMES pourra librement procéder à la modification des seuls lots lui appartenant ainsi que des quotes-parts de copropriété et de charges y afférentes, sans le concours des autres copropriétaires et apporter seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division et à la répartition des charges générales et spéciales, à la condition que le total des différentes quotes-parts reste inchangé. Cependant, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 38 du présent règlement.

Article 24

Location

Tout copropriétaire qui consent une location doit préalablement remettre à son locataire un extrait du présent règlement, le cas échéant mis à jour, comportant les articles 12 à 14 inclus, et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, avant l'entrée dans les lieux du locataire, de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeure seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituerait pas des locations.

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, droit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.



Chapitre IV - ADMINISTRATION

Section I

SYNDICAT

Article 25

Constitution

La collectivité des copropriétaires est de plein droit constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires Il prend naissance dès que cette situation est réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 26

Dénomination

La dénomination du Syndicat est :

« SYNDICAT DE LA RESIDENCE « LES TROIS DOMAINES » ».

Article 27

Siège

Le siège du Syndicat est à AX-LES-THERMES (Ariège), à l'adresse de l'immeuble objet des présentes.



Section 2

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 28

Réunion

L'auteur de la convocation fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

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

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Aux termes de cette première réunion l'assemblée nomme le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

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

Article 29

Convocation

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Toutefois, un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en formulent par écrit la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée, laquelle demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de 8 jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.



Article 30

Modalités

a) Contenu

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

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre de jour :

1° - lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice, éculé un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte,

2° - le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice,

3° - le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, lorsque l'assemblée est appelée à les modifier,

4° - les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a, de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967

5° - le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice,

6° - L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application de l'article 40 § c du présent règlement.



b) Forme et délai

Les convocations aux Assemblées sont notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

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

Article 31

Ordre du jour complémentaire

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

Article 32

Personnes à convoquer

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

Les mutations n'étant opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue n'a pas à être recommencé et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

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

Lorsque une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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



Les représentants statutaires des associations représentant les locataires peuvent assister aux délibérations et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Conformément aux dispositions de la loi précitée du 12 juillet 1984, les convocations sont également adressées aux bénéficiaires des contrats de location-accession.

Article 33

Bureau

Au commencement de chaque réunion, l'assemblée élit son président et deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

Le président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Article 34

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 35

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par le pouvoir joint à la convocation.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.



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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées à l'article 22 s'appliquent.

Article 36

Délibérations

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 30 § a) et 32 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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 abstenu.

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 ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Article 37

Voix

Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Chacun des associés des sociétés propriétaires de lots, dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.



Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 38

Décisions - Majorité

a) Décisions ordinaires

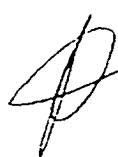
- I - Par voie de décisions ordinaires, les copropriétaires statuent sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement .
- II - Les décisions visées ci-dessus sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote .

b) Décisions requérant des conditions particulières de majorité

I - Par voie de décisions prises dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires statuent sur les décisions concernant:

- 1 - toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au § a) ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967,
- 2 - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement,
- 3 - la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.



- 4 - les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,
- 5 - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,
- 6 - la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel,
- 7 - à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au § a) ci-dessus, les travaux relatifs aux économies d'énergie prévus à l'article 25 modifié, précité,
- 8 - la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi numéro 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,
- 9 - à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au § a) ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,
- 10 - l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau cablé établi ou autorisé en application de l'article 34 de la Loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.
- 11 - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- 12 - L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- 13 - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.



II - Les décisions précédentes ne peuvent valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue ci-dessus mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue au § a) ci-dessus en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité prévue au § a).

c) Décisions extraordinaires

I - Par voie de décisions prises dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires statuent sur les décisions concernant

- 1 – les actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au § b) ci-dessus,
- 2 – la modification du règlement de copropriété, dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- 3 – les travaux comportant transformation, addition amélioration, notamment en ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, à l'exception de ceux visés au § b) ci-dessus.

Toutefois, lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un tel dispositif de fermeture, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance,

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix.



Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévu au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du décret n'ont pas à être renouvelée si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

d) Dispositions diverses

I - Le Syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, si ce n'est à l'unanimité, décider:

- la modification des droits des copropriétaires dans les parties privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence de décisions visées par la loi du 10 juillet 1965,
- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Toutefois, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au § c) ci-dessus, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu des dispositions visées aux § b) et c) ci-dessus.



Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

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

II - Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

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

La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle mentionne les résultats du vote et reproduit le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision de l'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au e de l'article 26.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application les paragraphes b et c de l'article 38 du présent règlement est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.



Section 3

SYNDIC

Article 39

Nomination

a) Modalités

I - Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité fixées à l'article 38 b) ci-dessus.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Il - L'assemblée fixe, en outre, la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Cette durée ne peut excéder trois ans: les fonctions de syndic sont renouvelables. Le tout sous réserve des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Elles peuvent être exercées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le Syndic doit aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Toute révocation abusive ouvre droit à indemnisation.

Un syndic suppléant peut aussi être nommé dans les mêmes conditions à l'effet d'exercer les rôle et fonctions du Syndic titulaire en cas de vacance de la fonction ou en cas d'empêchement ou de carence.

A défaut, ces mêmes fonctions sont provisoirement exercées par le président du conseil syndical.

b) Décision judiciaire

I - Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues à l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.



Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndicat.

L'ordonnance de nomination d'un administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en oeuvre de ces dispositions, on s'en référera à l'article 62 et suivants du décret n° 95-162 du 15 février 1995.

c) Syndic provisoire

Jusqu'à la nomination du syndic, la « SOCIETE S.O.G.I.R.E. » située à L'ARTOIS – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19, exercera les fonctions de syndic à titre provisoire.

Le syndic provisoire sus-désigné aura droit à une rémunération égale à celle prévue au tarif réglementaire ou celui établi par les organismes professionnels.

Article 40

Attributions

a) Règle générale

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ou par délibération spéciale de l'assemblée générale, le Syndic est chargé notamment:

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'Assemblée Générale,



II - Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,

- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-dessus, sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.



- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret.
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve pour les actions en justice de se faire autoriser préalablement, s'il y a lieu, par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple prévue à l'article 38 § 3 a) du présent règlement et, dans tous les cas, de rendre compte à la prochaine Assemblée Générale des actions introduites.
- de représenter également le Syndicat pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer .

L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 38 § b), une délégation de pouvoir à une fin déterminée .

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

b) Pouvoirs de gestion

Pour l'exercice de ses fonctions, le Syndic dispose des pouvoirs ci-après:

I - Il engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur; toutefois, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

II - Il établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits réels; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le 1er janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

(L'année, au sens de l'article 2103-1^o bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre).



III - Il détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes le concernant, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

IV - Il tient la comptabilité de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de ce dernier.

V - Il établit le budget prévisionnel du Syndicat et soumet au vote de l'Assemblée Générale.

VI - Il ouvre un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeur reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider autrement à la majorité prévue au § b) de l'article 38 du présent règlement et le cas échéant de l'article 25-1 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la Loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

c) Travaux urgents

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

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



d) Hypothèque

Le syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée générale.

e) Autorisation spéciale

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

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

f) Dépôt de fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat excédant 500 francs, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal au nom du syndicat.

g) Action en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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

Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad'hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.



Section 4

CONSEIL SYNDICAL

Article 41

Constitution

Un Conseil Syndical est institué, en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

Il est composé de trois membres au moins, et toujours en nombre impair, désignés et révoqués par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'article 38 § b).

Le mandat des membres du Conseil Syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le Conseil Syndical est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

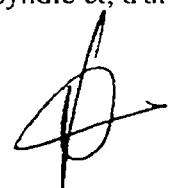
Article 42

Attributions

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même et en particulier au syndic en cas de travaux urgents visés à l'article 40 § c).

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue au § b) de l'article 38 du présent règlement, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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



Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Le conseil syndical élit parmi ses membres un président.

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

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions leur sont remboursés par le syndicat, *sur justification*.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

Ils sont payés par le Syndic dans les conditions fixées par le présent règlement éventuellement complété par décision de l'assemblée générale visée à l'article 38 b).

Article 43

Délibérations

Les convocations aux délibérations sont adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état; elles contiennent l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée; copie en est adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le syndic peut toujours, s'il le désire, assister aux réunions du Conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. A défaut et sous réserve que deux au moins de ses membres soient présents, les décisions doivent être prises d'un commun accord.



Section 5

PAIEMENT DES CHARGES

Article 44

Avances et provisions

a) Modalités

Les copropriétaires sont tenus de verser au Syndic :

1 – Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble , le syndicat des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndic des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

2 - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants tels la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement.

Les conditions en sont fixées par l'assemblée.

3 - Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés (loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; décret n° 95-162 du 15 février 1995 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

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

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic peut demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, dans les conditions prévues à l'article 40 § c).

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



b) Sanctions

Les versements en application des dispositions ci-dessus doivent être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les sommes dues portent de plein droit intérêt au taux légal.

Les autres copropriétaires sont tenus, en tant que de besoin, de faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de toute désaillance.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

c) Solidarité - Obligation absolue

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, peut exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

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

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

Le tout sauf application des dispositions de la loi précitée, du 12 juillet 1984 et plus spécialement de son article 32.



Section 6

ASSURANCES

Article 45

Risques incombant au Syndicat

I - Le Syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants:

- 1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le tout avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local ;
- 2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble, tels les défauts de réparations, vices de construction ou de réparation et autres, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde .

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

Dans toute la mesure du possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. A défaut, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires .

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

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

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

En outre ce dernier est habilité à signer les avenants de transfert au nom du Syndicat, des polices d'assurances souscrites par le constructeur au cours de la période de construction, en ce compris celles " Dommages Ouvrages " au titre de la loi du 4 janvier 1978.

Pour assurer la permanence des garanties attachées à cette dernière police jusqu'à son expiration, le Syndic pourra également procéder à toute reconstitution du capital garanti en fonction de l'évolution des coûts de construction et procéder au recouvrement de toutes primes complémentaires en résultant.



Article 46

Versement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndicat seront encaissées par le Syndic. Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée.

Article 47

Risques non couverts par le syndicat

- Risques obligatoirement couverts par les prestataires de services

Il sera défini clairement dans chacun des contrats de prestation de services les risques qui devront être obligatoirement couverts par chacun des prestataires de services.

Le syndic communiquera à tout copropriétaire qui lui en fera la demande les justifications correspondantes.

- Risques facultativement ou obligatoirement couverts par les copropriétaires pris individuellement

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

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne ses ou son propre lot:

- son ou ses lots privatifs, et tout ce qui y est contenu,
- les pertes d'exploitation
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité civile personnelle, en tant qu'occupant.

Les assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra demander justification tant de l'existence de la police que du paiement de la prime à tout moment.



Section 7

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 48

Litiges

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de ladite loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans le même délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, selon les modalités prévues à l'article 18 du décret du 17 mars 1967.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les limites de sa compétence, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Article 49

Renvoi aux textes

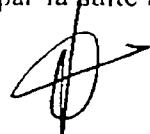
Les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et de tous textes subséquents suppléeront, le cas échéant, à celles du présent règlement pour tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble en faisant l'objet, les droits et obligations des copropriétaires, ainsi que les dispositions relatives aux améliorations, additions et surélévations.

Article 50

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent 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 modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.



Article 51

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris ceux relatifs aux plans et copies seront supportés par les acquéreurs, indépendamment de leur prix d'acquisition.

Fait en un exemplaire unique destiné à être déposé au rang des minutes de l'Office Notarial « **Philippe GOGUET, Dominique PERRET, Bernard ERTAURAN, Jérôme PAOLI notaires** » Notaires Associés à SAINT-JEAN-DE-LUZ – Pyrénées Atlantiques, 24-26 rue Salagoity

L'AN DEUX MIL UN

Le premier août.


Philippe Goguet

137

LE SOUSSIGNE, Notaire, membre d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SAINT JEAN DE LUZ, (Pyrénées Atlantiques) 24/26 rue Salagoïty,

CERTIFIE que l'identité complète des parties énoncées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée ; *la SNC Ax les Thermes Lourdes au vu de son immatriculation au Régistre n° 432 138 287.*

IL CERTIFIE en outre la conformité de la présente copie avec la minute de l'acte, copie établie sur ~~entrente-sept~~ pages et il approuve — renvois, blancs bâtonnés, lignes et mots rayés comme nuls.

FAIT A ST JEAN DE LUZ,

LE 28 septembre 2001

