

REGLEMENT DE COPROPRIETE

De la résidence

PORT SAINT ANGE III



PRÉAMBULE - AVERTISSEMENT

Ce règlement de copropriété de Port Saint Ange 3, date de 1970. Il y a eu des **modifications à l'État Descriptif de Division** au fur et à mesure de la construction des bâtiments. Mais le règlement « **Droits et Obligations des copropriétaires** » n'a subi aucune modification notariée. Il s'agit de la partie concernant les règles communes de fonctionnement de la copropriété.

La Première partie (extraits seulement ici) concerne l'Origine du document, la création de Port Saint Ange, les descriptifs des lots et les définitions générales qui seront reprises ensuite dans la DEUXIEME PARTIE pour la pratique réelle du règlement.

TABLE DES MATIERES EN FIN DE DOCUMENT ([cliquer](#))

[Index](#)

origine des documents

PUBLICITÉ ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Par-devant Me Marius REY, notaire à Perpignan, soussigné :

A COMPARU :

Monsieur Roger SCHLIWA, Boulevard Henry Poincaré n°3. Agissant au nom et comme mandataire de Monsieur TARDAS Jean, Lucien, Michel, Elie, Administrateur de sociétés, domicilié et demeurant à Paris, 16eme, avenue Emile Bergerat N° 2.

En vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte reçu en minute par Monsieur REY, Notaire soussigné, le vingt deux novembre mille neuf cent soixante neuf, enregistrée,

Monsieur TARDAS ayant agi dans cette procuration en qualité de Gérant de la Société Civile Immobilière dénommée « Société Civile Immobilière Beau Rivage » au capital de cinquante cinq mille francs (55.000) divisé en mille cent parts d'intérêt de valeur d'une valeur nominale de cinquante francs (50,00F) chacune dont le siège social est à LE BARCARES SUR MER (Pyrénées Orientales) avenue Annibal.

Constituée pour une durée de 50 années à compter du jour de l'acte aux termes d'un acte sous signatures privées en date, à Le Barcarès sur Mer du vingt six mai mille neuf cent soixante sept, enregistré à Perpignan, Successions le même jour, bordereau 104-F°4 Extrait 1005, aux droits de cinquante Francs.

Ladite Société Civile Particulière régie par les [articles 1.832 et suivants du Code Civil](#), l'article 28 de la loi de Finances rectificative pour 1964, [loi N° 64 1278 du 23 décembre 1964](#) et par les statuts établis suivant acte sus relaté.

Étant précisé que Monsieur TARDAS à été nommé aux fonctions de Gérant, qu'il a acceptées aux termes de l'article 15 des statuts

Lequel Monsieur Roger SCHLIWA à es qualités, établi de la manière suivante l'état descriptif de division et de règlement de copropriété de l'ensemble immobilier appelé « RESIDENCE PORT SAINT ANGE - troisième tranche que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAU RIVAGE va faire édifier à Le Barcarès sur mer, sur la parcelle de terrain ci-après désignée.

Première Partie

CHAPITRE - I-

ARTICLE PREMIER DESIGNATION

L'ensemble immobilier dont il est question ci-dessus, appelé « RESIDENCE PORT SAINT ANGE - TROISIEME TRANCHE » sera édifié sur une parcelle de terrain acquise comme il va être dit, située à le BARCARES SUR MER, Pyrénées-Orientales d'une contenance ONZE MILLE QUATORZE mètres carrés, cadastrée lieudit « L'ILLE » section A n°1426 pour DIX MILLE CENT SOIXANTE CINQ mètres carrés et MILLE QUATRE CENT VINGT HUIT pour HUIT CENT QUARANTE NEUF mètres carrés, tenant :

- Du nord, la Société Civile Immobilière BEAU RIVAGE ;
- De l'est, le rivage maritime,
- Du sud, Monsieur MOULIN, et la voie publique et
- De l'ouest, l'avenue Annibal.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle de terrain sus désignée appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBLIERE BEAU RIVAGE, l'avoir acquise de :

Monsieur MOULIN Marcel, Eugène, Ingénieur et propriétaire, époux contractuellement séparé de biens de Madame BUHLMANN Marcelle, domicilié et demeurant à PARIS 16^{ème} avenue du Maréchal-Lyautey n°17.

Aux termes d'un acte reçu par Me Rey, Notaire soussigné, le onze mars mil neuf cent soixante dix qui sera publié au Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN, en même temps que les présentes moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure de ladite parcelle, Monsieur SCHLIWA, es-qualités, dispense le Notaire soussigné, de l'établir plus longuement, déclarant vouloir se référer à celle contenue dans l'acte de vente sus-analysé.

PERMIS DE CONSTRUIRE

La Société sus dénommée a obtenu à la date du quatorze mars mil neuf cent soixante sept sous le numéro 66017/7/35752 le permis de construire sur partie du terrain ci-dessus d'un bâtiment dénommé « Bloc G9 ou escalier 1 et Bloc G10 ou escalier 2 » qui comprendra savoir :

- Au rez-de-chaussée : Escalier UN : Hall d'entrée, loge de concierge local, vide ordures, dix débarras, un local commercial.
Escalier DEUX : Hall d'entrée, local vide ordures, deux locaux commerciaux.
- A chacun des cinq premiers étages :
Escalier UN : trois studios, un appartement Type F2 et un appartement type F3.
Escalier DEUX : deux appartements type F2 et un appartement type F3.
- Au sixième étage
Escalier UN : un appartement Type F2, un

appartement type F3, un appartement type F3 en duplex avec le 7^{ème} étage et un appartement type F4 également en duplex avec le 7^{ème} étage.

Et hors murs cinquante deux emplacements de parkings.

RESERVES

La Société Civile Immobilière « BEAU RIVAGE » se réserve le droit d'édifier d'autres bâtiments et une piscine sur le terrain ci-dessus désigné et déclare affecter au bâtiment objet du permis de construire sus énoncé :

Vingt neuf mille cinq cents/cent millièmes indivis du terrain le surplus étant réservé aux autres bâtiments et à la piscine à construire ultérieurement.

CHAPITRE DEUX

OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE JOUISSANCE

ARTICLE HUIT

Le présent règlement établi en conformité de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et du décret du 17 mars 1967 pour son application, a pour objet :

1°) De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaires dites « Parties PRIVATIVES » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « Parties COMMUNES », d'une part et à l'ensemble des copropriétaires de chaque bâtiment seulement.

2°) D'établir, l'état descriptif concernant l'ensemble immobilier.

3°) De fixer les droits et obligations des futurs copropriétaires.

4°) D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier.

5°) D'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises, le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant ledit Ensemble Immobilier.

CHAPITRE III

DISTINCTION ENTRE « PARTIES PRIVATIVES » ET « PARTIES COMMUNES »

SECTION UN

DÉFINITION DES « PARTIES PRIVATIVES »

ARTICLE TROIS

Les parties PRIVATIVES, sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire :

- Les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires, notamment :
- Les plafonds et les parquets - à l'exception des gros œuvres, qui sont « parties COMMUNES ».
- Les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres, les persiennes et volets, les appuis de fenêtres les balcons particuliers.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives

- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central s'il y a lieu.
- Les installations sanitaires, les salles de bains, des cabinets de toilette et water-closet.
- Les installations des cuisines, évier etc....les placards et penderies.
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.
- L'emplacement des parkings et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, les présentes désignations n'étant qu'énonciatives et non limitatives.
- Les « PARTIES PRIVATIVES » sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.
- Les séparations entre les divers lots, quand elles ne font pas partie du gros œuvre seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

SECTION DEUX

Définition des parties communes

ARTICLE QUATRE

a) Détermination des parties communes générales.

Les parties communes à l'ensemble Immobilier comprendront toutes les parties de cet Ensemble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui ne seront pas au nombre des parties communes de l'un des bâtiments.

Elles comprendront, sans que cette énumération soit limitative :

La totalité du sol de l'ensemble immobilier, les entrées, passages, allées et voies de desserte donnant accès aux divers Bâtiments, les espaces verts et tous les accessoires des parties communes de l'ensemble immobilier et des locaux communs.

b) Détermination des parties communes particulières.

A chaque immeuble collectif comprendront toutes les parties de cet immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

Elles comprendront, sans que cette énumération soit limitative :

Les fondations, les gros murs de façades de pignons et de mitoyennetés, les gros-œuvre des planchers, la charpente, la toiture ou la terrasse, et d'une manière générale, tout ce qui constituera l'ossature de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors avec leurs murs les dégagements, les coffres, têtes et gaines de cheminées.

Les canalisations de toutes sortes pour l'eau, le gaz, l'électricité, le tout à l'égout, les gaines de descente des ordures ménagères, les tuyaux de ventilation des water-closets, (à l'exception des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local, et qui seront privées) ainsi que tous les accessoires des parties communes de chaque immeuble.

Les Parties Communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE CINQ

Accessoires aux « Parties Communes »

Sont accessoires aux « Parties Communes »

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

ARTICLE SIX

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

LA SUITE DE LA PREMIÈRE PARTIE EST CONSTITUÉE DU DESCRIPTIF DES LOTS D'ORIGINE CONSTITUÉS POUR LA TRANCHE DE CONSTRUCTION CONCERNÉE. (G9 ET G10)

Les pages suivantes de ce document : « Deuxième Partie » constituent le socle commun du Règlement Intérieur de Port Saint Ange 3

DEUXIEME PARTIE

DROITS et OBLIGATIONS des COPROPRIETAIRES

CHAPITRE - I-

USAGE des IMMEUBLES

ARTICLE HUIT

Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée pourront être utilisées à usage commercial, notamment les locaux spécialement affectés à cet usage.

SECTION I – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE NEUF

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, 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 de l'immeuble, soit porter atteinte à la destination, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation :

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement, ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sauf musicien, chanteur, ou autre profession bruyante.

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

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants de l'ensemble immobilier, notamment par le bruit qui serait produit, ou les odeurs qui seraient dégagées.

Il ne pourra être exercé aucun commerce similaire, ni aucune activité concurrente ; la priorité appartiendra au premier installé dans les lieux.

b) Bruit

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

d) Harmonie des immeubles

Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant « une partie privative » sans le consentement de la majorité des copropriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin, sous l'article 51.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoi que fournis par chaque propriétaires, devront être d'une modèle unique pour chaque propriétaire.

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

e) Antennes

Une antenne collective de radio et télévision sera installée sur la terrasse des bâtiments.

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

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans les immeubles pourront apposer, dans le vestibule d'entrée de leur bâtiment, une plaque indiquant au Public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des Boutiques pourront placer des enseignes au droit de celles-ci. Toutefois ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants des immeubles, ni nuire à l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier.

h) Réparations – accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des opérations qui deviendraient nécessaires aux « Parties Communes » quelle qu'en soit la du-

rée, et besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à la loge du concierge, ou à une personne dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

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 de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations exécutées sans retard.

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

k) Responsabilité

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

l) Ramonages

Les conduits de fumées et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés selon les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à son bâtiment, par un feu de cheminée qui serait déclaré dans ses locaux.

Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'Architecte de l'Ensemble Immobilier.

m) Surcharge des planchers

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

n) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'Architecte de l'Ensemble Immobilier, dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

SECTION II - USAGE DES « PARTIES COMMUNES »

ARTICLE DIX

Chacun des copropriétaires usera librement usera librement des « Parties

communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres Copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupant de l'Ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée et les passages ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes et de voitures d'enfants.

Les livraisons, dans chaque Immeuble, des provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc.... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit, dans les immeubles, aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux Parties Communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE – II –

CHARGES

ARTICLE ONZE

Les dispositions du présent chapitre vont :

- Définir les différentes catégories de charges
- Et pour chacune de ces catégories, fixer :

Les copropriétaires entre lesquels elles doivent être réparties,
Et la quotité que devra en supporter chacun de ces copropriétaires.

SECTION I - CHARGES GÉNÉRALES

§ I - DÉFINITION

ARTICLE DOUZE

Les charges générales, comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 16 et 17 du présent règlement, c'est à-dire :

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénominations que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les « parties communes » de l'ensemble, et même celles afférentes aux « Parties Privatives », tant que, en ce qui concerne ces dernières, service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) Services communs de l'ensemble

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syn-

dicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien des parties communes générales.

Le cas échéant les salaires du gardien avec leurs annexes et avantages en nature (Logement, chauffage, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage de nettoyage et d'entretien des Halls d'entrée et des Cours-Jardins.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

Le cas échéant, l'entretien et la réparation du local affecté au Gardien et des autres locaux à l'usage des services communs.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

§ 2 - RÉPARTITION

ARTICLE TREIZE

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les lots, dites « Parties Communes Générales ».

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

SECTION II - CHARGES D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET DE RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

§ I - DÉFINITION

ARTICLE QUATORZE

Les charges d'entretien de réparation et de reconstruction dans chaque bâtiment comprennent :

Les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs - (sauf cependant, les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements ou des locaux), aux terrasses, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à l'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, aux couloirs et passages couverts.

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

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres

et chaque appartement, bien que ces choses soient « Parties Privatives ».

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction, des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors « Parties Privatives ».

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux « Assurances ».

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

- § 2 - RÉPARTITION

ARTICLE QUINZE

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments, seront réparties entre les copropriétaires de chaque bâtiment, au prorata des parties communes spéciales de chacun de ces bâtiments, mentionnées dans le tableau récapitulatif.

SECTION III - CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS (ET TAPIS S'IL Y A LIEU) -

§ I - DÉFINITION

ARTICLE SEIZE

Les charges d'entretien des escaliers, et le cas échéant, des tapis, comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers.

Le cas échéant, l'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières, qui sont personnels aux copropriétaires).

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

Les frais de consommation d'électricité des parties communes.

Le coût de la location des compteurs.

Une colonne du tableau récapitulatif ci-dessus fixe la répartition de ces diverses charges entre les copropriétaires des lots intéressés par ces charges.

SECTION IV - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE DIX-SEPT

Les charges d'eau froide comprenant : le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou local, seront supportées au prorata des charges communes, jusqu'au moment où les compteurs individuels seront installés.

A ce moment là, ces charges seront déterminées par chaque compteur placé dans les parties privées, et elles seront à la charge des occupants de ces parties.

SECTION V - RÈGLEMENT - PROVISION - FONDS DE PRÉVOYANCE - GARANTIE -

ARTICLE DIX-HUIT

Les copropriétaires verseront au Syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première Assemblée Générale.

Le Syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement, les quinze Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Il produira annuellement dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant tarification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

ARTICLE DIX-NEUF

L'Assemblée Générale des Copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple, la réfection des terrasses).

L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle, et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

ARTICLE VINGT

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article [19 de la loi n°65-557](#) du 10 juillet 1965.

.../...

CHAPITRE - III -
MUTATION DE PROPRIETES
LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

- § I - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT AUX COPROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS

ARTICLE VINGT-UN

Le présent règlement de copropriété, et les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

§2 - MUTATIONS ENTRE VIFS

ARTICLE VINGT-DEUX

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

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 moi de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'Ensemble Immobilier, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance, et contiendra éllection de domicile dans le Ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire, de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition des ledit délai.

.../...

§3 - MUTATIONS PAR DÉCÈS

ARTICLE VINGT-TROIS

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 au Notaire chargé de régler la succession.

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, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation, et celle de l'entrée en jouissance.

§4 - ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE VINGT-QUATRE

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au lieu du Siège du Syndicat.

SECTION II - LOCATIONS- AUTORISATION D'OCCUPER

ARTICLE VINGT-CINQ

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot, ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire des [articles 8 à 10](#) du présent Règlement, et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au bénéficiaire, tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic de la location par lui consentie, ou de l'autorisation par lui donnée.

ARTICLE VINGT-SIX

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera 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.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE VINGT-SEPT

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 12 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à

l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'Etat-Descriptif de division.

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 lot un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au Fichier Immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au Fichier Immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros de lots disponibles.

Lorsqu'une série afférente à l'un des bâtiments de trouva épuisée, les nouveaux numéros seront choisis à la suite de l'Ensemble.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION

CHAPITRE I - SYNDICAT

SECTION I - SYNDICAT - OBJET - MEMBRES - FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL - DÉNOMINATION - DURÉE - SIÈGE

ARTICLE VINGT HUIT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation des immeubles, et l'administration des parties communes à l'ensemble.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE VINGT NEUF

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus tard.

ARTICLE TRENTE

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro [65-557 du 10 Juillet 1965](#) et par le [décret du 17 mars 1967](#).

ARTICLE TRENTE ET UN

Il a pour dénomination :

« Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE PORT SAINT ANGE »

Son siège est dans l'immeuble immobilier lui-même.

ARTICLE TRENTE DEUX

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composants l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

SECTION II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

§ I - *CONVOCATIONS* - DATES - FORMES

ARTICLE TRENTE TROIS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié des lots au moins se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

ARTICLE TRENTE QUATRE

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le Syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un Syndic suppléant.

ARTICLE TRENTE CINQ

Par la suite les copropriétaires se réuniront en assemblée générales sur convocation du Syndic.

ARTICLE TRENTE SIX

Le Syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

ARTICLE TRENTE SEPT

Si le Syndic n'a pas convoqué pour le 31 mars au plus tard l'assemblée générale ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE HUIT

Le Syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes ou par le Conseil Syndical.

Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le Syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

ARTICLE TRENTE NEUF

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra révoquer le Syndic sans aucune indemnité.

Les convocations sont faites conformément à l'article [9 du décret du 17 mars 1967](#) et en même temps que l'ordre du jour, doivent être notifiés aux copropriétaires les documents visés par [l'article 11](#) dudit décret.

ARTICLE QUARANTE

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu et signalé au Syndic et mises à la poste au moins 15 jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence ce délai sera réduit à huit jours. Ces lettres indiqueront, le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état.

Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispense de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

ARTICLE QUARANTE ET UN

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire, ou au domicile par lui élu.

- § II - TENUE DES ASSEMBLÉES

ARTICLE QUARANTE DEUX

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation, audit siège.

ARTICLE QUARANTE TROIS

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

ARTICLE QUARANTE QUATRE

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les 2 membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE CINQ

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires. Présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédé par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire requérant.

ARTICLE QUARANTE SIX

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur

choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en leurs lieux et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

ARTICLE QUARANTE SEPT

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

ARTICLE QUARANTE HUIT

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du Bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

§ 3 - VOIX - MAJORITÉ

ARTICLE QUARANTE NEUF

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété, des parties communes sous réserve de l'application de l'article 22, deuxième alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 28 décembre 1966 relative à la réduction des voix de propriétaires majoritaires.

ARTICLE CINQUANTE

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 14 16 17 du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

ARTICLE CINQUANTE ET UN

Les décisions relatives à l'administration sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE CINQUANTE DEUX

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'Assemblée Générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des Syndics, et des membres du Conseil Syndical,
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

- c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE CINQUANTE TROIS

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a), de la Loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants, et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents, et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'Assemblée certifiée par le Syndic, et qui leur sera adressée sous pli recommandé, ou remise contre récépissé.

CHAPITRE - I-

Section I - Nomination - Révocation - Rémunération

ARTICLE CINQUANTE CINQ

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible

ARTICLE CINQUANTE SIX

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

ARTICLE CINQUANTE SEPT **(Obsolète)**

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires prévue à l'article trente trois ci-dessus.

Monsieur GOUZY et CAYROL agence Littoral immobilier à Canet plage.

Exerceront à titre provisoire, les fonctions du Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Ils auront droit de ce chef à une rémunération annuelle selon tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

ARTICLE CINQUANTE HUIT

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

SECTION II - ATTRIBUTIONS

ARTICLE CINQUANTE NEUF

Le Syndic est chargé :

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.

-d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder, de la propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble.

-de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

-d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette Loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE SOIXANTE

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité prévue par l'article [25 de la Loi du 10 juillet 1965](#), peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, les fonctions du Syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

SECTION I - NOMINATION - RÉVOCATION - DÉLIBÉRATIONS

ARTICLE SOIXANTE ET UN

En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le Syndic, et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il est constitué un Conseil Syndical composé de trois à cinq membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE DEUX

Les membres de ce Conseil sont élus pour une durée de trois ans, par l'Assemblée Générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale

ARTICLE SOIXANTE TROIS

Le conseil syndical élit un Président, il se réunit au moins une fois tous les trois mois à la demande du Président. Il peut se réunir en outre à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

ARTICLE SOIXANTE CINQ

Le Conseil syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par cooptation.

SECTION II – ATTRIBUTIONS

ARTICLE SOIXANTE SIX

Le Conseil Syndical est un organe purement consultatif. Il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le Syndic. Celui-ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

ARTICLE SOIXANTE SEPT

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil, ni qu'il leur soit justifié son avis.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction du pouvoir du Syndic vis-à-vis des tiers.

ARTICLE SOIXANTE HUIT

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au Syndic.

CHAPITRE - IV ASSURANCES

ARTICLE SOIXANTE NEUF

Le Syndicat sera assuré contre :

- 1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et les bris de glaces, (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).
- 2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.
- 3° - La responsabilité civile pour dommages causés au tiers par l'Ensemble Immobilier, soit : (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.....)

ARTICLE SOIXANTE DIX

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment, du chiffre des risques à assurer et du choix de la, ou des Compagnies.

ARTICLE SOIXANTE ET ONZE

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieraient seules les primes mais auront droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE SOIXANTE DOUZE

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui le concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du

gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou l'une des Compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE TREIZE

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

ARTICLE SOIXANTE QUATORZE

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale jusqu'à ce que l'Assemblée Générale statue sur son affectation.

QUATRIEME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE - I -

MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE SOIXANTE QUINZE

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE SEIZE

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des Membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE SOIXANTE DIX-SEPT

L'assemblée 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 règlement de copropriété.

ARTICLE SOIXANTE DIX-HUIT

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE DIX-NEUF

Toutefois la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, doit demeurer fonction de

l'utilité que ces services ou éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence

- a) - Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges, ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décisions de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

- b) - Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix des copropriétaires et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE - II -

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION I - ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE QUATRE VINGT

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

Le Syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix en Assemblée Générale au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE QUATRE VINGT UN

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des syndiqués représentant au moins les trois quart des voix

SECTION II- ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE QUATRE VINGT DEUX

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

Le Syndicat peut aliéner des parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE QUATRE VINGT TROIS

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE QUATRE VINGT QUATRE

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quart des voix.

ARTICLE QUATRE VINGT CINQ

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

CHAPITRE - III -

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE QUATRE VINGT SIX

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la [loi du 10 juillet 1965](#), lesquels sont ainsi conçus :

« Article 30 » - *Ci-dessous : extrait « copier collé de l'article officiel »*

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux

envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

« Article 31 » « ancien article du règlement abrogé par la loi »

~~Aucun des copropriétaires, ou de leurs ayants droit, ne peut faire obstacle à l'exécution de même à l'intérieur des ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.~~

Article 31 (abrogé) En savoir plus sur cet article...

Abrogé par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 12 JORF 1 janvier 1986

Le texte précédent bleu souligné de bleu est « cliquable » c'est un lien qui conduit directement sur le site « <http://www.legifrance.gouv.fr> » à l'article de loi concerné.

« Article 32 »

Article 32 En savoir plus sur cet article...

Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

« Article 33 »

Article 33 En savoir plus sur cet article...

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

« Article 34 »

Article 34 En savoir plus sur cet article...

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître

que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

« Article 35 »

Article 35 En savoir plus sur cet article...

Modifié par [LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 8](#)

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de [l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme](#), la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre les décisions prévues aux deux alinéas précédents, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

« Article 36 »

Article 36 En savoir plus sur cet article...

Modifié par [Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 13 JORF 1er janvier 1986](#)

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

« Article 37 »

Article 37 En savoir plus sur cet article...

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

CHAPITRE - IV -

RECONSTRUCTION

ARTICLE QUATRE VINGT SEPT

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et le cas échéant opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la [loi du 10 juillet 1965](#).

Article 38 [En savoir plus sur cet article...](#)

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Article 38-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 - art. 20 JORF 31 juillet 2003](#)

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Article 39 [En savoir plus sur cet article...](#)

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

Article 40

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Article 41 [En savoir plus sur cet article...](#)

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE QUATRE VINGT HUIT PUBLICITÉS FONCIÈRES

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de PERPIGNAN, 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 QUATRE VINGT NEUF - ELECTION DE DOMICILE

Dans tous les cas de vente, les nouveaux propriétaires devront s'obliger à l'exécution du présent Règlement et, pour cette exécution, élire domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN avec attribution de juridiction.

DONT ACTE -.-

Fait et passé à PERPIGNAN

En l'étude

L'AN MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX

Le CINQ JUIN

Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures:

Enregistré à la Recette Divisionnaire

PERPIGNAN NORD le 16 juin 1970

F°13 N°236/10

Reçu CINQUANTE FRANCS

Signé : illisible

Le soussigné Me REY, Notaire à Perpignan certifie la présente copie conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de la publicité foncière. Il approuve : Un bordereau publicitaire, en vingt sept rôles, contenant un blanc bâtonné, cinq lignes, et huit mots rayés nuls. Il certifie exacte l'identité des parties qui lui a été régulièrement justifiée et déclare que cette identité n'a jamais été modifiée depuis la naissance des parties.

PERPIGNAN le DIX NEUF JUIN MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX.

=====

"Le document qui précède est une reproduction qui n'a pas valeur d'acte notarié. Seule une expédition certifiée conforme par le notaire peut remplacer le document original."

Rappel :

Ce règlement de copropriété de 1970 est toujours applicable à ce jour.

Certains articles, concernant l'organisation et l'administration de la copropriété ([loi du 10/7/65 et Décret](#)). modifiés depuis par la loi depuis 1970 sont signalés dans ce document par des liens internet « cliquables » sur les copies .PDF. Ces liens conduisent directement aux textes de loi sur un site officiel du gouvernement.

=====

TABLE DES MATIÈRES

REGLEMENT INTERIEUR.....	1
De la résidence	1
PORT SAINT ANGE III	1
PRÉAMBULE - AVERTISSEMENT	1
origine des documents	2
PUBLICITÉ ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ	2
Première Partie	3
CHAPITRE - I-.....	3
ARTICLE PREMIER DESIGNATION	3
CHAPITRE DEUX.....	4
OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE JOUISSANCE	4
CHAPITRE III.....	4
DISTINCTION ENTRE « PARTIES PRIVATIVES » ET « PARTIES COMMUNES »	4
ARTICLE QUATRE	5
ARTICLE CINQ	5
ARTICLE SIX	6
DEUXIEME PARTIE	7
DROITS et OBLIGATIONS des COPROPRIETAIRES.....	7
CHAPITRE - I-.....	7
USAGE des IMMEUBLES	7
ARTICLE HUIT	7
Destination de l'ensemble immobilier	7
ARTICLE NEUF	7
ARTICLE DIX.....	9
CHAPITRE – II –	10
CHARGES	10
ARTICLE ONZE.....	10
ARTICLE DOUZE	10
ARTICLE TREIZE	11
ARTICLE QUATORZE	11
ARTICLE QUINZE	12
ARTICLE SEIZE	12
ARTICLE DIX-SEPT	12
ARTICLE DIX-HUIT	13
ARTICLE DIX-NEUF.....	13
ARTICLE VINGT	13
CHAPITRE - III -.....	14

MUTATION DE PROPRIETES.....	14
LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS	14
ARTICLE VINGT-UN.....	14
ARTICLE VINGT-DEUX.....	14
ARTICLE VINGT-TROIS.....	15
ARTICLE VINGT-QUATRE	15
ARTICLE VINGT-CINQ.....	15
ARTICLE VINGT-SIX	15
TROISIEME PARTIE.....	16
ADMINISTRATION.....	16
CHAPITRE I - SYNDICAT.....	16
CHAPITRE - I-.....	20
Section I - Nomination - Révocation - Rémunération	20
CHAPITRE III.....	21
CONSEIL SYNDICAL	21
CHAPITRE - IV.....	22
QUATRIEME PARTIE.....	23
Decisions extraordinaires.....	23
CHAPITRE - I -	23
MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR.....	23
CHAPITRE - II -	24
ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.....	24
CHAPITRE - III -	25
AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION	25
CHAPITRE - IV -	28
RECONSTRUCTION.....	28
CINQUIEME PARTIE	28
DISPOSITIONS FINALES.....	28

Edition CS janvier 2012

[Retour début de document](#)

INDEX

A assemblée générale.....17, 18, 24, 25, 26, 28 Attributions Syndic..... 20 B <u>Bruit</u>..... 8 C charges d'entretien..... 12 Charges Générales..... 10 charges générales..... 10 communes générales..... 5 Conseil Syndical..... 21 convocation 17, 18, 19, 24, 25 Convocations 17 D dégradations 9, 10 délibération 19 DROITS Droits..... 7, 30 E encombrer..... 10 escaliers..... 5, 10, 12 F <u>fenêtres et balcons</u>..... 8 fenêtres et persiennes..... 8 feuille de présence 18 H <u>Harmonie des immeubles</u> 8 L L'Assemblée Générale..... 13 Les charges d'entretien 11 <u>Libre accès</u>..... 9 M Majorité..... 19 majorité 24, 27	mandataire.....2, 18, 19, 21 <u>Modifications</u> 9 mutation entre vifs..... 14 N nouveaux propriétaires 29 O OBLIGATIONS Droits 7, 30 <u>Occupation</u>..... 7 P paliers8, 10, 12 PARTIES PRIVATIVES 30, <i>Voir</i> PARTIES COMMUNES 4 parties communes particulières 5 président 18 provision 13 R règlement de copropriété Modification 1, 2, 14, 16, 21, 23, 27, 28 rémunération du Syndic..... 20 <u>Responsabilité</u>..... 9 S scrutateurs 18 Section II – Attributions Conseil Syndica 22 solidairement responsable Locations..... 15 stores 8 Syndic..... 17 Syndicat..... 16 T tapage nocturne..... 8 tenue des assemblées..... 18 Tribunal de grande Instance..... 24 V vases à fleurs 8 vestibules 5, 10 Voix 19
---	---