

**COMMUNE DE BAYONNE**  
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2021**  
**DELIBERATION N° DE-2021-070**

L'an deux mil vingt et un, le 8 avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni la salle Lauga, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h40.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES (jusqu'à 19h15), M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE (jusqu'à 00h10), Mme BRAU-BOIRIE, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHEs, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA (à partir de 18h00), Mme ZITTEL (jusqu'à 23h40), Mme BENSOUSSAN (jusqu'à 00h15), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme LOUPIEN-SUARES à Mme CASTEL (à partir de 19h15), M. AGUERRE à Mme DUHART (à partir de 00h10), Mme BISAUTA à Mme HARDOUIN-TORRE, M. ARCOUET à M. UGALDE, Mme ZITTEL à M. SÉVILLA (à partir de 23h40), Mme CAPDEVIELLE à M. ETCHETO

**Absent(s) :**

Mme BENSOUSSAN (à partir de 00h15, pour le vote des délibérations n°DE-2021-075 à 077)

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de Mme DUHART,*

**OBJET : FONCIER** – Fusion des copropriétés des 4 et 6 rue des Cordeliers.

La Ville de Bayonne est propriétaire de lots de copropriétés dans deux immeubles situés respectivement au n°4 et au n°6 de la rue des Cordeliers, constitués en locaux commerciaux, actuellement mis à disposition du cercle taurin (4 lots sur la première et 2 lots sur la seconde).

En 1994, les propriétaires des lots à usage d'habitation de ces deux copropriétés se sont réunis au sein d'une association foncière urbaine libre (AFUL) afin de procéder aux

opérations de restructuration de ces immeubles en un seul ensemble immobilier, dans le respect du cadre juridique fixé par la loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, dite « Loi Malraux ».

A la suite de la restauration immobilière, terminée au cours de l'année 1997, et du curetage réalisé, les deux copropriétés ont fait l'objet de modifications structurelles, plus précisément :

- suppression de la cage d'escalier du n°6, remplacée par un ascenseur situé sur la parcelle de cette copropriété, desservant les appartements du n°4 et du n°6 ;
- aménagement de la cage d'escalier du n°4 en un escalier situé sur la parcelle de cette copropriété, desservant les appartements du n°4 et du n°6 ;
- accès à l'escalier et à l'ascenseur uniquement par la venelle (située entre la rue des Cordeliers et la rue Pelletier), identifiée sur la parcelle de la copropriété du n°4 (cette venelle est en outre mitoyenne avec l'immeuble du n°2 de la rue des Cordeliers).

Ainsi, depuis ces transformations, les copropriétés du n°4 et du n°6 forment un seul ensemble immobilier (accès, ascenseur et escalier communs). Cependant, au plan juridique, les deux copropriétés subsistent, chacune disposant d'un état descriptif de division et de plans de lots qui continuent de refléter la situation avant travaux.

Il est donc nécessaire de régulariser la situation en procédant de manière officielle à la fusion des deux copropriétés et à la rectification induite des tantièmes de copropriété et des plans.

Les copropriétaires ont mandaté le cabinet de géomètre BIGOURDAN sis à Anglet, afin de préparer les éléments techniques de la fusion, qui interviendra en plusieurs actes, et ce pour chacune des copropriétés, et plus particulièrement :

- le modificatif d'état descriptif de division visant à scinder certains lots ;
- la cession à l'euro symbolique par les copropriétaires de certains lots au syndicat visant à intégrer des parties privatives aux parties communes ;
- la nouvelle modification d'état descriptif de division visant à supprimer certains lots ;
- la création de lots par prélèvement sur les parties communes ;
- la cession par le syndicat de ces nouveaux lots au profit de copropriétaires ;
- la réunion induite de certains lots ;
- la nouvelle modification de l'état descriptif de division.

Un acte ultime sera pris, contenant la réunion des deux copropriétés, le nouvel état descriptif de division et le nouveau règlement de copropriété.

Au final, la Ville de Bayonne disposera d'un lot (n°104) sur l'ensemble immobilier unique correspondant à 159 tantièmes, soit 15,9% de l'immeuble. Le tableau ci-annexé décrit la situation par copropriétaire et par immeuble avant modification, puis celle issue des nouveaux états descriptifs de division, puis la situation nouvelle née de la fusion des deux immeubles.

Il est précisé que les différentes opérations d'échanges s'opéreront à l'euro symbolique, la Ville ayant néanmoins sollicité l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État, comme le prévoient les dispositions de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales.

Il est demandé au conseil municipal :

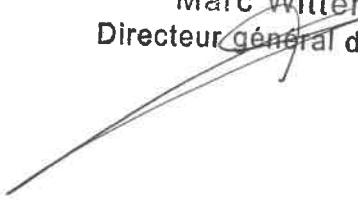
- d'approuver les différents modificatifs de division des copropriétés du n°4 et du n°6 de la rue des Cordeliers, joints en annexe ;
- d'approuver les cessions et acquisitions induites par ces modificatifs, sur la base de l'euro symbolique ;
- d'approuver la fusion des copropriétés du n°4 et du n°6 de la rue des Cordeliers, ainsi que le nouvel état descriptif de division et le nouveau règlement de copropriété de cet ensemble unique ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce ou document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
Marc Wittenberg  
Directeur général des services



27/01/2021

## Copropriétés des 4 et 6 Rue des Cordeliers

Tantièmes avant après fusion

|            |      | Situation avant 2020 |                    |        | EDD moiff à partir 2020 |      |        | Règle. Copro. Regroupé 4 + 6 |              |                    |        |                         |
|------------|------|----------------------|--------------------|--------|-------------------------|------|--------|------------------------------|--------------|--------------------|--------|-------------------------|
| étage      |      | N° lots              | tantièmes généraux | %A     | N° lot généraux         |      | %B     | N° lot                       | terrasses m² | tantièmes généraux | %C     | tantièmes asc. escalier |
| <b>N°4</b> |      |                      |                    |        |                         |      |        |                              |              |                    |        |                         |
| Ville de B | RdC  | 1,101,102,103        | 2191               | 21,9%  | 14                      | 757  | 9,0%   | 104                          |              | 159                | 15,9%  | 0                       |
|            |      |                      |                    |        | 40                      | 340  | 4,0%   |                              |              |                    |        |                         |
|            | R+1  | 2                    | 1240               | 12,4%  | 18                      | 814  | 9,7%   | 106                          |              | 45                 | 4,5%   | 41                      |
|            | R+1  | 3                    | 613                | 6,1%   | 41                      | 782  | 9,3%   | 105                          |              | 42                 | 4,2%   | 38                      |
|            | R+2  | 4                    | 907                | 9,1%   | 22                      | 831  | 9,9%   | 110                          |              | 45                 | 4,5%   | 48                      |
|            | R+2  | 5                    | 800                | 8,0%   | 19                      | 750  | 8,9%   | 109                          |              | 41                 | 4,1%   | 44                      |
|            | R+3  | 6                    | 907                | 9,1%   | 26                      | 862  | 10,3%  | 114                          |              | 51                 | 5,1%   | 63                      |
|            | R+3  | 7                    | 800                | 8,0%   | 23                      | 749  | 8,9%   | 113                          |              | 41                 | 4,1%   | 50                      |
|            | R4+5 | 8, 10                | 1501               | 15,0%  | 42                      | 1470 | 17,5%  | 118                          | 16,33        | 85                 | 8,5%   | 116                     |
|            | R+4  | 9                    | 813                | 8,1%   | 27                      | 699  | 8,3%   | 117                          |              | 38                 | 3,8%   | 53                      |
|            | R+5  | 11                   | 228                | 2,3%   | 38                      | 344  | 4,1%   | 121                          | 10,80        | 0                  |        |                         |
|            |      |                      | 10 000             | 100,0% |                         | 8398 | 100,0% |                              |              |                    |        |                         |
| <b>N°6</b> |      |                      |                    |        |                         |      |        |                              |              |                    |        |                         |
| Ville de B | RdC  | 1,2                  | 176                | 17,6%  | 45                      | 169  | 19,2%  | 104                          |              | 0                  |        |                         |
|            | R+1  | 3                    | 78                 | 7,6%   | 42                      | 83   | 9,4%   | 107                          | 16,54        | 49                 | 4,9%   | 46                      |
|            | R+1  | 4                    | 106                | 10,6%  | 41                      | 83   | 9,4%   | 108                          | 16,65        | 49                 | 4,9%   | 46                      |
|            | R+2  | 5                    | 80                 | 8,0%   | 24                      | 77   | 8,8%   | 111                          |              | 45                 | 4,5%   | 48                      |
|            | R+2  | 6                    | 106                | 10,6%  | 21                      | 77   | 8,8%   | 112                          |              | 47                 | 4,7%   | 50                      |
|            | R+3  | 7                    | 80                 | 8,0%   | 28                      | 78   | 8,9%   | 115                          |              | 45                 | 4,5%   | 55                      |
|            | R+3  | 8                    | 106                | 10,6%  | 25                      | 77   | 8,8%   | 116                          |              | 47                 | 4,7%   | 57                      |
|            | R4+5 | 9,11                 | 120                | 12,0%  | 46                      | 132  | 15,0%  | 119                          | 13,78        | 79                 | 7,9%   | 109                     |
|            | R+4  | 10                   | 92                 | 9,2%   | 43                      | 64   | 7,3%   | 120                          | 12,98        | 38                 | 3,8%   | 52                      |
|            | R+5  | 12                   | 56                 | 5,6%   | 34                      | 40   | 4,5%   | 121                          | 10,8         | 54                 | 5,4%   | 84                      |
|            |      |                      | 1000               | 100,0% |                         | 880  | 100,0% |                              | 87,08        | 1000               | 100,0% | 1000                    |

-----

**COPROPRIETE 4 et 6 RUE DES CORDELIERS**

-----

Cadastrée section BZ n°347, 365, 366 et 367

-----

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

-----

**PREAMBULE :**

La copropriété du 4 et 6 rue des cordeliers est issue de la réunion des deux copropriétés sises 4 rue des cordeliers et 6 rue des cordeliers.

Les copropriétés 4 rue de cordeliers et 6 rue des cordeliers ont subi de nouveaux aménagements afin d'être réunies par la suite.

Les deux copropriétés ont donc préalablement fait l'objet de deux modificatifs de copropriétés.

Ci-dessous les tableaux de réunion des deux copropriétés :

| N°  | Et.     | Nat                     | Tantièmes généraux | Tantièmes spéciaux | Observations   |
|---|---------|-------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Bâtiment cadastré BZ n°347, sis 6 rue des Cordeliers            |         |                         |                    |                    |  |
| 21  | R+2     | Partie d'appartement    | 77                 |                    | Supprimé, Devenu lot 112, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 24  | R+2     | Partie d'appartement    | 77                 |                    | Supprimé, Devenu lot 111, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 25  | R+3     | Partie d'appartement    | 77                 |                    | Supprimé, Devenu lot 116, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 28  | R+3     | Partie d'appartement    | 78                 |                    | Supprimé, Devenu lot 115, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 34  | R+5     | Local                   | 40                 |                    | Supprimé, Devenu lot 121, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 41  | R+1     | Appartement + Terrasse  | 83                 |                    | Supprimé, Devenu lot 108, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 42  | R+1     | Appartement + Terrasse  | 83                 |                    | Supprimé, Devenu lot 107, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 43  | R+4     | Appartement + Terrasse  | 64                 |                    | Supprimé, Devenu lot 120, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 45  | RDC     | Partie local commercial | 169                |                    | Supprimé, Devenu lot 104, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 46  | R+4/R+5 | Appartement + Terrasse  | 132                |                    | Supprimé, Devenu lot 119, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
|   |         |                         | 880                |                    |  |
| Bâtiment cadastré BZ n°365,366 et 367, sis 4 rue des Cordeliers |         |                         |                    |                    |  |
| 14  | RDC     | Partie local commercial | 757                | 81                 | Supprimé, Devenu lot 104, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 18  | R+1     | Partie d'appartement    | 814                | 86                 | Supprimé, Devenu lot 106, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 19  | R+2     | Appartement             | 750                | 80                 | Supprimé, Devenu lot 109, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 22  | R+2     | Partie d'appartement    | 831                | 88                 | Supprimé, Devenu lot 110, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |
| 23  | R+3     | Appartement             | 749                | 80                 | Supprimé, Devenu lot 113, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367 |

|   |         |                                 |      |     |   |
|---|---------|---------------------------------|------|-----|---|
| 26  | R+3     | Appartement                     | 862  | 91  | Supprimé, Devenu lot 114, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
| 27  | R+4     | Partie d'appartement            | 699  | 74  | Supprimé, Devenu lot 117, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
| 38  | R+5     | Partie d'appartement + Terrasse | 344  | 37  | Supprimé, Devenu lot 121, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
| 40  | RDC     | Partie d'appartement            | 340  | 36  | Supprimé, Devenu lot 104, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
| 41  | R+1     | Appartement                     | 782  | 83  | Supprimé, Devenu lot 105, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
| 42  | R+4/R+5 | Appartement + Terrasse + Balcon | 1470 | 156 | Supprimé, Devenu lot 118, nouvelle copropriété sur BZ n°347 et BZ n°365,366 et 367                                |
|   |         |                                 | 8398 | 892 |   |
| Bâtiment cadastré BZ n°347, 365,366 et 367, sis 4 et 6 rue des Cordeliers |         |                                 |      |     |   |
| 104   | RDC     | Local                           | 160  |     | Issu du lot 45, de l'immeuble cadastré BZ n°347 et des lots 14 et 40, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367 |
| 105   | R+1     | Appartement                     | 42   |     | Issu du lot 41, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 106   | R+1     | Appartement                     | 45   |     | Issu du lot 18, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 107   | R+1     | Appartement + Terrasse          | 46   |     | Issu du lot 42, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 108   | R+1     | Appartement + Terrasse          | 47   |     | Issu du lot 41, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 109   | R+2     | Appartement                     | 42   |     | Issu du lot 19, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 110   | R+2     | Appartement                     | 45   |     | Issu du lot 22, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 111   | R+2     | Appartement                     | 45   |     | Issu du lot 24, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 112   | R+2     | Appartement                     | 47   |     | Issu du lot 21, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 113   | R+3     | Appartement                     | 41   |     | Issu du lot 23, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 114   | R+3     | Appartement                     | 52   |     | Issu du lot 26, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |
| 115   | R+3     | Appartement                     | 45   |     | Issu du lot 28, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 116   | R+3     | Appartement                     | 47   |     | Issu du lot 25, de l'immeuble cadastré BZ n°347   |
| 117   | R+4     | Appartement                     | 39   |     | Issu du lot 27, de l'immeuble cadastré BZ n°365, 366 et 367   |

|     |         |                                       |      |  |  |
|-----|---------|---------------------------------------|------|--|--|
| 118 | R+4/R+5 | Appartement +<br>Terrasse +<br>Balcon | 85   |  | Issu du lot 42, de l'immeuble<br>cadastré BZ n°365, 366 et<br>367  |
| 119 | R+4/R+5 | Appartement +<br>Terrasse             | 79   |  | Issu du lot 46, de l'immeuble<br>cadastré BZ n°347   |
| 120 | R+4     | Appartement +<br>Terrasse             | 38   |  | Issu du lot 43, de l'immeuble<br>cadastré BZ n°347   |
| 121 | R+5     | Appartement +<br>Terrasse             | 55   |  | Issu du lot 38, de l'immeuble<br>cadastré BZ n°365, 366, 367<br>et du lot 34, de l'immeuble<br>cadastré BZ n°347 |
|     |         |                                       | 1000 |  |  |

## CHAPITRE IER. – OBJET DU REGLEMENT

### Article 1er -

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;  
2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4° D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur, après obtention de toutes les garanties de faisabilité, dès que les lots composant l'immeuble achevé appartiendront à au moins deux personnes différentes.



## **CHAPITRE II. – DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **I. – Désignation**

#### **Article 2 -**

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à BAYONNE 4 et 6 Rue des Cordeliers cadastré section BZ n°347, 365, 366 et 367 pour une contenance cadastrale de 4a 58ca.

Cet ensemble immobilier comprend :

- Un bâtiment composé de dix-sept appartements et d'un local commercial,

#### **PLANS**

Est demeuré ci-annexé, après mention :

- Un plan du rez-de-chaussée du bâtiment
- Un plan du R+1 du bâtiment
- Un plan du R+2 du bâtiment
- Un plan du R+3 du bâtiment
- Un plan du R+4 du bâtiment
- Un plan du R+5 du bâtiment

Les plans d'intérieurs ont été fournis par le client et scannés et complétés par la SCP BIGOURDAN géomètre-expert à ANGLET et TARNOS pour les besoins de la publicité foncière.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ, SERVITUDES, CHARGES ET MITOYENNETÉS**

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans les actes passés par Maître CLERISSE notaire à BAYONNE.

Il est ici précisé que sont constituées :

- Une servitude de passage permettant l'accès aux coffrets situés dans la venelle au profit de la parcelle cadastrée section BZ n°349 sur la parcelle cadastrée section BK n°366 et 367
- Une servitude de vue pour la fenêtre donnant la venelle au profit de la parcelle cadastrée section BZ n°349 sur la parcelle cadastrée section BK n°366 et 367
- Une servitude de passage pour la porte située dans la venelle au profit de la parcelle cadastrée section BZ n°349 sur la parcelle cadastrée section BK n°366 et 367
- Une servitude pour les réseaux d'eaux usées et d'eau pluviales au profit de la parcelle cadastrée section BZ n°349 sur la parcelle cadastrée section BK n°366 et 367

## II. – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### Article 3 -

L'ensemble immobilier est divisé en DIX HUIT lots numérotés de 104 à 121.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes générales et spéciales. Ces quotes-parts sont exprimées en millièmes.

- Les plans annexés portent les mêmes numéros que les lots.

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des éléments suivants :

- La superficie des éléments composant les lots, pondérée par un coefficient relatif à leur nature (habitation/local =1, terrasse/balcon =0.2).

- La répartition des charges communes générales sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts indivises des parties communes générales.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi.

### **Les lots sont définis de la façon suivante :**

**Lot n°104 :** consistant en :

Un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment,

Avec les cent soixante / millièmes des parties communes générales

.....160/1000

**Lot n°105 :** consistant en :

Un appartement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment,

Avec les quarante-deux / millièmes des parties communes générales

.....42/1000

**Lot n°106 :** consistant en :

Un appartement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment,

Avec les quarante-cinq / millièmes des parties communes générales

.....45/1000

**Lot n°107 :** consistant en :

Un appartement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse

Avec les quarante-six / millièmes des parties communes générales

.....46/1000

**Lot n°108 :** consistant en :

Un appartement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse

Avec les quarante-sept / millièmes des parties communes générales

.....47/1000

- Lot n°109** : consistant en :  
Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-deux / millièmes des parties communes générales  
.....42/1000
- Lot n°110** : consistant en :  
Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-cinq / millièmes des parties communes générales  
.....45/1000
- Lot n°111** : consistant en :  
Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-cinq / millièmes des parties communes générales  
.....45/1000
- Lot n°112** : consistant en :  
Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-sept / millièmes des parties communes générales  
.....47/1000
- Lot n°113** : consistant en :  
Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante et un / millièmes des parties communes générales  
.....41/1000
- Lot n°114** : consistant en :  
Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les cinquante-deux / millièmes des parties communes générales  
.....52/1000
- Lot n°115** : consistant en :  
Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-cinq / millièmes des parties communes générales  
.....45/1000
- Lot n°116** : consistant en :  
Un appartement au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les quarante-sept / millièmes des parties communes générales  
.....47/1000
- Lot n°117** : consistant en :  
Un appartement au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Avec les trente-neuf / millièmes des parties communes générales  
.....39/1000
- Lot n°118** : consistant en :  
Un appartement en duplex au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment,  
Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse et d'un balcon  
Avec les quatre-vingt-cinq / millièmes des parties communes générales  
.....85/1000

**Lot n°119** : consistant en :Un appartement en duplex au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse

Avec les soixante-dix-neuf / millièmes des parties communes générales

.....79/1000

**Lot n°120** : consistant en :Un appartement au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse

Avec les trente-huit / millièmes des parties communes générales

.....38/1000

**Lot n°121** : consistant en :Un appartement au 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment,

Et le droit à la jouissance privative d'une terrasse

Avec les cinquante-cinq / millièmes des parties communes générales

.....55/1000

**TABLEAU RECAPITULATIF**

| <b>N°</b> | <b>Et.</b> | <b>Nat</b>                | <b>Tantièmes<br/>généraux<br/>en<br/>1000èmes</b> |
|-----------|------------|---------------------------|---|
| 104       | RDC        | Local                     | 160   |
| 105       | R+1        | Appartement               | 42  |
| 106       | R+1        | Appartement               | 45  |
| 107       | R+1        | Appartement<br>+ Terrasse | 46  |
| 108       | R+1        | Appartement<br>+ Terrasse | 47  |
| 109       | R+2        | Appartement               | 42  |
| 110       | R+2        | Appartement               | 45  |
| 111       | R+2        | Appartement               | 45  |
| 112       | R+2        | Appartement               | 47  |

|     |         |                                       |      |
|-----|---------|---------------------------------------|------|
| 113 | R+3     | Appartement                           | 41   |
| 114 | R+3     | Appartement                           | 52   |
| 115 | R+3     | Appartement                           | 45   |
| 116 | R+3     | Appartement                           | 47   |
| 117 | R+4     | Appartement                           | 39   |
| 118 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse +<br>Balcon | 85   |
| 119 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse             | 79   |
| 120 | R+4     | Appartement<br>+ Terrasse             | 38   |
| 121 | R+5     | Appartement<br>+ Terrasse             | 55   |
|     |         |                                       | 1000 |

## CHAPITRE III. – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### Article 4 –

#### I – Généralités

##### **L'ensemble immobilier est divisé :**

1) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division, et qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous, dans les conditions du présent règlement de copropriété ;

2) En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division et qui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

### Article 5 –

#### II - Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des propriétaires.

##### **1) Parties communes générales**

Les parties communes générales appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ;
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;
- les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,
- les souches de cheminées,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.-C. et ceux de ventilation des salles de bains ;
- les clôtures et murs entourant la copropriété ;
- les ornements des façades ; les terrasses, les coursives (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol),
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- les conduits de tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation, sauf toutefois les parties de canalisation des appartements ou des locaux en dépendant est affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.
- Tous les réseaux avec leurs accessoires ayant pour fonction de desservir l'ensemble de la copropriété ;
- L'escalier, ses paliers et corridors communs ainsi que toutes leurs parties accessoires : ravalement, éclairage, ...

- Les couloirs des étages accessibles par cet escalier ainsi que toutes leurs parties accessoires : ravalement, revêtement, éclairage, ...
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, ornements divers ;
- les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes s'il en existe ;
- l'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
- Les locaux communs à l'ensemble des copropriétaires tels que local VMC, le local poubelle, la machinerie ou encore le local EDF.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

### **III - Définition des parties privatives**

#### **Article 6 –**

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades, barres d'appuis ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.-C.;
- les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc.;
- les placards et penderies ;
- Tous les réseaux, canalisations, compteur qui desservent exclusivement un lot ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

La présente énumération n'est qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

### **IV - Dispositions diverses**

#### **Article 7 –**

Chaque copropriétaire a des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'ensemble immobilier comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoquée, celles-ci étant, de conventions expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée, organisée dans le cadre des textes susvisés par dérogation à l'article 815 du Code Civil, et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

Les cloisons séparatives des locaux privés situés dans un même bâtiment sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

## **DEUXIEME PARTIE. – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

### **I. – Destination de l'immeuble**

#### **Article 8 –**

L'immeuble est principalement destiné à l'usage d'habitation.  
Cependant les activités commerciales seront autorisées pour le lot situé au rez-de-chaussée à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les habitations à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel, approuvé par chaque copropriétaire a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

### **II. – Usage des parties privatives**

#### **Article 9 –**

##### **1°) Généralités**

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

##### **2°) Occupation**

Les immeubles sont affectés à usage d'habitation.  
Les activités commerciales seront autorisées pour le lot situé au rez-de-chaussée.  
Les habitations devront être utilisés, par des personnes de bonne vie et mœurs.  
Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les locaux.  
L'exercice de professions libérales est autorisé dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

##### **3°) Location**

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

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

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

##### **4°) Harmonie de l'immeuble**

Les portes extérieures des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, barres d'appui des fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue



à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

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

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

#### **5°) Tranquillité**

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils sonores etc.... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et, sous réserve également que le bruit résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'ensemble immobilier.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'ensemble immobilier.

#### **6°) Enseignes - Plaques**

En ce qui concerne les bâtiments :

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est interdite.

Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

#### **7°) Réparations et entretien**

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

#### **8°) Libre accès**

L'ensemble des copropriétaires devront laisser libre accès par leurs parties privatives afin de permettre l'entretien, la réparation et, le cas échéant le remplacement des conduits de ventilation et d'évacuation, des canalisations, des gaines de désenfumage, et d'une façon générale pour tout ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété et à la bonne utilisation de l'ensemble de ses équipements.

#### **9°) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

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

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

#### **10°) Modification**

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

#### **11°) Responsabilité**

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

## II. – Usage des parties communes

### Article 10 –

#### 1°) Généralités

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

#### 2°) Encombrement

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale notamment les accès, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

#### 3°) Servitudes

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

#### 4°) Terrasses et balcons à jouissances privatif :

Les copropriétaires ayant une terrasse ou un balcon à jouissance privatif auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

Il est interdit de clore les balcons et terrasses par quelques matériaux que ce soit. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, les canisses, voiles occultants ou équivalents sont interdits sur les garde-corps des balcons ainsi que sur les terrasses à jouissance exclusif.

Les occupants ne pourront en aucun cas effectuer des percements des planchers qui risqueraient de détériorer l'éventuelle étanchéité desdits planchers.

Ces espaces devront être tenus en parfait état de propreté.

#### 5°) Dispositions diverses

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

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

## TROISIEME PARTIE. – ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

### Article 11 - Principe

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges,
- 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.

### Article 12 - Charges individuelles

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de locations, les frais d'achats, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

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

### Article 13 - Charges Communes

#### Charges communes générales :

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales du présent règlement, c'est-à-dire :

1° les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

2° les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4° les primes d'assurances souscrites par le syndicat;

5° les charges d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes ou éléments d'équipement commun de l'immeuble. Elles concernent notamment les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs;

6° les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC, et celles concernant les conduits de fumée rendues nécessaires par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

7° les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

8° l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

9° 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 ;

10° les charges d'entretien, de réparation des portes d'entrée et vestibules, des paliers des étages, des couloirs et corridors communs,

11° les frais d'entretien, de réfection des locaux communs à l'ensemble des copropriétaires ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **Répartition**

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes générales attachée à chaque lot.

## **Article 14 - Autres charges**

### ***Charges d'escalier***

Ces charges comprennent :

- les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis d'escalier mais non ceux des portes palières des appartements ;
- les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels du sol de l'escalier.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### **Répartition :**

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires selon les proportions indiquées dans l'état de répartition de ces charges faisant l'objet du tableau ci-dessous.

Ces charges sont réparties en utilisant des coefficients relatifs au niveau du lot desservi à savoir : 0 pour le rez-de-chaussée, 1 pour le premier étage, 1.17 pour le deuxième étage, 1.34 pour le troisième étage, 1.51 pour le quatrième étage et 1.68 pour le cinquième étage.

| <b>N°</b> | <b>Et.</b> | <b>Nat</b>  | <b>Charges escalier en 1000èmes</b> |
|-----------|------------|-------------|-------------------------------------|
| 105       | R+1        | Appartement | 38                                  |

|     |         |                                       |      |
|-----|---------|---------------------------------------|------|
| 106 | R+1     | Appartement                           | 41   |
| 107 | R+1     | Appartement<br>+ Terrasse             | 43   |
| 108 | R+1     | Appartement<br>+ Terrasse             | 43   |
| 109 | R+2     | Appartement                           | 45   |
| 110 | R+2     | Appartement                           | 48   |
| 111 | R+2     | Appartement                           | 48   |
| 112 | R+2     | Appartement                           | 50   |
| 113 | R+3     | Appartement                           | 51   |
| 114 | R+3     | Appartement                           | 63   |
| 115 | R+3     | Appartement                           | 56   |
| 116 | R+3     | Appartement                           | 57   |
| 117 | R+4     | Appartement                           | 53   |
| 118 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse +<br>Balcon | 117  |
| 119 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse             | 110  |
| 120 | R+4     | Appartement<br>+ Terrasse             | 53   |
| 121 | R+5     | Appartement<br>+ Terrasse             | 84   |
|     |         |                                       | 1000 |

### **Charges d'ascenseur**

Ces charges comprennent :

- les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires ;
- les dépenses entraînées par le fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique, contrôles quinquennaux,

abonnement, consommation ligne telecom ou gsm etc...)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition :

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires selon les proportions indiquées dans l'état de répartition de ces charges faisant l'objet du tableau ci-dessous.

Ces charges sont réparties en utilisant des coefficients relatifs au niveau du lot desservi à savoir : 0 pour le rez-de-chaussée, 1 pour le premier étage, 1.17 pour le deuxième étage, 1.34 pour le troisième étage, 1.51 pour le quatrième étage et 1.68 pour le cinquième étage.

| N°  | Et. | Nat                    | Charges Ascenseur en 1000èmes |
|-----|-----|------------------------|-------------------------------|
| 105 | R+1 | Appartement            | 38                            |
| 106 | R+1 | Appartement            | 41                            |
| 107 | R+1 | Appartement + Terrasse | 43                            |
| 108 | R+1 | Appartement + Terrasse | 43                            |
| 109 | R+2 | Appartement            | 45                            |
| 110 | R+2 | Appartement            | 48                            |
| 111 | R+2 | Appartement            | 48                            |
| 112 | R+2 | Appartement            | 50                            |
| 113 | R+3 | Appartement            | 51                            |
| 114 | R+3 | Appartement            | 63                            |
| 115 | R+3 | Appartement            | 56                            |
| 116 | R+3 | Appartement            | 57                            |
| 117 | R+4 | Appartement            | 53                            |

|     |         |                                       |      |
|-----|---------|---------------------------------------|------|
| 118 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse +<br>Balcon | 117  |
| 119 | R+4/R+5 | Appartement<br>+ Terrasse             | 110  |
| 120 | R+4     | Appartement<br>+ Terrasse             | 53   |
| 121 | R+5     | Appartement<br>+ Terrasse             | 84   |
|     |         |                                       | 1000 |

**Toute autre charge relative à des services collectifs ou éléments d'équipements communs seront réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.**

#### **Article 15 - Dépenses diverses**

##### **1°) Ravalement et réfection générale**

L'assemblée générale pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tous les bâtiments.

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

##### **2°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes**

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

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

##### **3°) Reprise des vestiges**

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

##### **4°) Aggravation des dépenses**

Les copropriétaires qui par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveront les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls, les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

#### **Article 16 - Règlement des charges**

I. – Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux

dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;

- des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses prévues au budget prévisionnel, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale ;

- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidées.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale. Pour les provisions prévues au budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

II. – Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

III. – Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur, selon les modalités prévues par la loi.

#### **Article 17 –**

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

#### **Article 18 –**

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

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.



## **IVe PARTIE. – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **Article 19 – Syndicat**

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.  
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

### **Article 20 – Syndic**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximale de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (à l'unanimité s'il n'existe que deux copropriétaires).  
Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.  
Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en contrepartie, la rémunération qui lui est due.  
Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, un syndic provisoire sera nommé à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **Article 21 - Conseil syndical**

Le conseil syndical, composé d'un nombre impair supérieur à 2 élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

### **Article 22 - Assemblées générales**

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.  
L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

### **Article 23 – Convocations**

Les convocations seront notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins trois semaines avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieux, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

- a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé et la situation de trésorerie ainsi que le montant du solde du compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;
- b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

### **Article 24 – Représentation**

Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

### **Article 25 - Tenue des assemblées**

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (d'un commun accord si le nombre de copropriétaires est égal à deux).

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération.

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

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

### **Article 26 – Majorité**

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**S'il n'existe que deux copropriétaires, les décisions seront prises d'accord entre eux.**

### **Article 27 - Votes particuliers**

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

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

## **Ve PARTIE. – DISPOSITIONS COMMUNES**

### **I. – Mutations de propriété**

#### **Article 28 –**

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

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

#### **Article 29 - Mutation à titre onéreux ; contribution aux charges**

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

#### **Article 30 - Mutation par décès**

Les héritiers devront, 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 représentants.

#### **Article 31 - Mention de la superficie du lot vendu**

Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997

### **II. – Modification du règlement**

#### **Article 32 -**

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.

### **III. – Domicile**

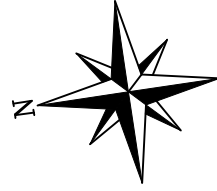
#### **Article 33 -**

Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au

syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

LEGENDE:

- - - Application du parcellaire cadastral
- XX Nouveau numéro de Lot de copropriété
- X Numéro de Lot supprimé
- Contour de Lot de copropriété



64 - BAYONNE - 4 ET 6 RUE DES CORDELIERS

Ref: 12362\_COP

# COPROPRIÉTÉ 4 ET 6 RUE DES CORDELIERS

Section BZ n°347, 365, 366 et 367

MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

**SCP BIGOURDAN**  
 Société Civile Professionnelle  
 Géomètre expert DPLG  
 41 Avenue d'Espagne 64600 ANGLET  
 Tél: 05.59.01.01.00 Fax: 05.59.43.90.98  
 Email: bigourdan@orange.fr

Centre HERMES  
 18 Blvd. Jacques DUCLOS  
 40220 TARNOS  
 Tél: 05.59.64.15.30

ETABLI LE : 23/01/18  
 MODIFIE LE :

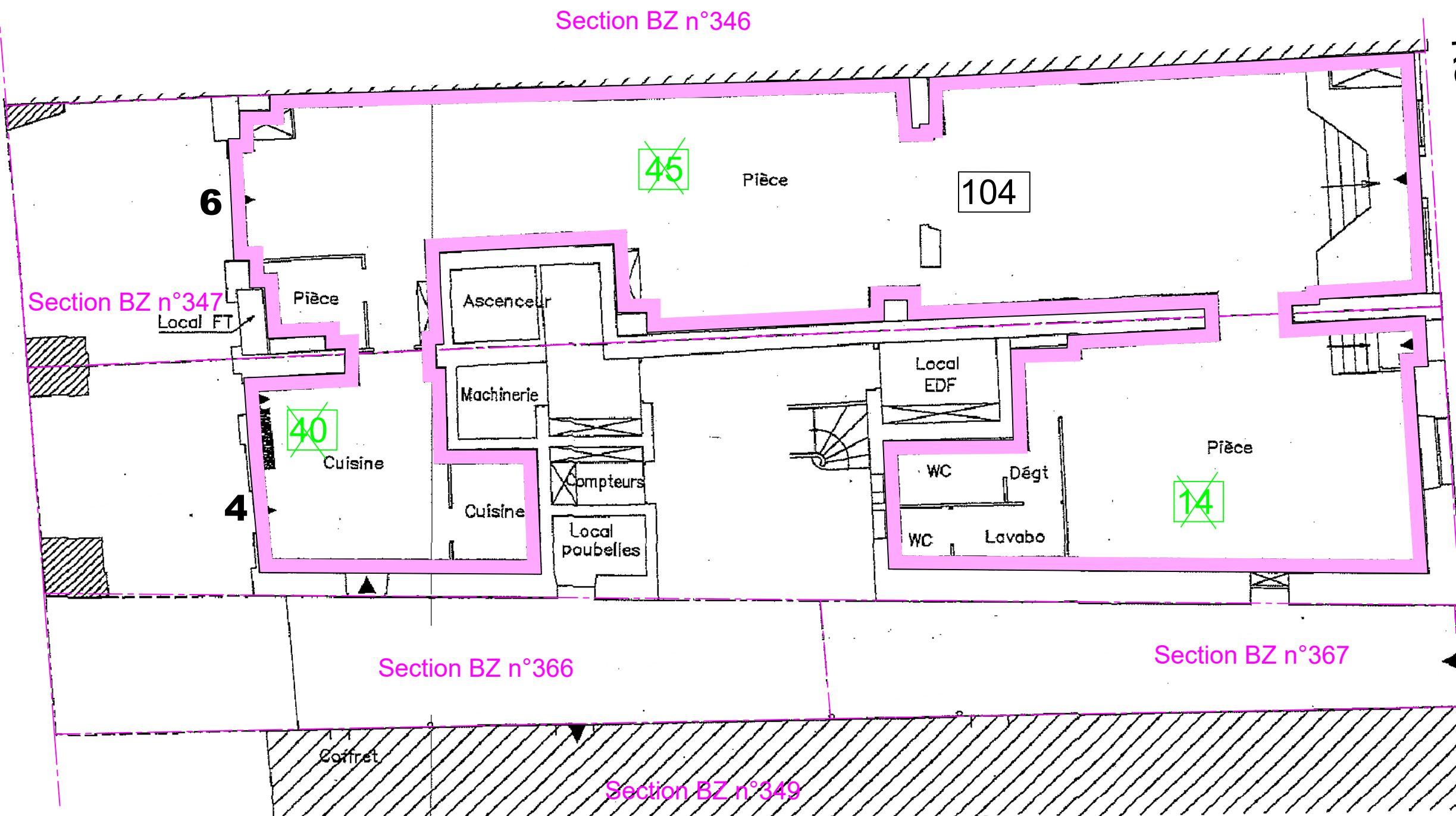
ECHELLE :  
 1/100

PIECE : **41**

RUE  
DES  
CORDELIERS

Section BZ n°346

RUE  
PELLETIER



Nota:

Plan établi sur fond de plan scanné fourni par le client et complété par la SCP BIGOURDAN pour les besoins de la publicité foncière.