

CONVENTION CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES AUX DIFFERENTS OCCUPANTS DU CHATEAU SAINT-FERREOL

Le Château Saint-Ferréol a traversé 700 ans d'histoire, et il est probable qu'il verra passer encore des générations d'habitants !

Les deux parties du Château Saint-Ferréol,

- l'ancien corps de logis, l'aile et les 3 tours d'une part, détenues par M. Linossier, Mme Gaillard, et la SCI Les Tours de Saint-Ferréol, ensemble dit « Le Château Saint-Ferréol »
- l'ancienne ferme et les anciennes écuries d'autre part, aujourd'hui dites « Copropriété Du Château Saint-Ferréol »

sont désormais 2 entités indépendantes.

Néanmoins, le dispositif collectif de phyto-épuration, les chemins autour des habitations, et la cour au centre des bâtiments, sont des parties indivises, c'est à dire communes à tous les propriétaires et habitants de Saint-Ferréol, qui en sont co-responsables.

Ces quelques lignes précisent les accords passés entre eux pour assurer leur utilisation harmonieuse et les droits et devoirs de chacun, en particulier le partage des charges d'entretien.

Modalités concernant les travaux d'embellissement ou d'entretien

Dans une copropriété, les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements communs sont prises par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Il est souhaitable que les décisions concernant le quartier Saint-Ferréol (ZB 79) respectent les mêmes règles, c'est à dire à la fois les règles élémentaires du vivre ensemble, et les principes démocratiques, dans l'intérêt de tous, et le respect de ce lieu.

Assemblée de quartier

Une réunion annuelle est un minimum, avec une représentation de 2 personnes au minimum de chaque entité. Dans l'idéal, il est souhaitable de prévoir plusieurs occasions de communication entre tous.

La première réunion se tiendra avant la fin de l'année 2025 et fixera les modalités des suivantes.

Financement des travaux

Toute proposition fera l'objet d'une proposition préalable, chiffrée et communiquée à l'ensemble des habitants, 15 jours avant l'assemblée de quartier, plusieurs devis devant être proposés lorsque les montants excèdent 1 000 €.

Les décisions sont prises à l'unanimité, ce qui incitera à la recherche d'un consensus en cas de divergences.

Tous travaux engagés après décision de l'assemblée de quartier doivent être conformes aux devis signés au préalable par des représentants des 2 entités.

En parallèle, un fonds de travaux exceptionnel sera alimenté avant lancement des travaux par les copropriétaires et riverains des parties communes, à la suite de l'assemblée. Le compte de dépôt et la (ou les) personne(s) chargée(s) de sa gestion seront définis lors de l'assemblée.

Entretien de la phyto-épuration

Le dispositif de phyto-épuration a été dimensionné dès sa conception en 2006 pour un équivalent habitants de 35 personnes, répartis aujourd'hui de façon équivalente entre l'entité « Copropriété Du Château Saint-Ferréol » et l'entité « Château Saint-Ferréol ». Il a été mis en conformité en 2025.

Il est convenu que la maintenance, l'entretien périodique du dispositif et les coûts afférents sont répartis pour moitié entre les 2 groupes de résidents, qui répercutent ces charges comme ils l'entendent en interne à l'intérieur de chaque entité.

Un planning des « chantiers collectifs » d'entretien partagé harmonise les interventions nécessaires de nettoyage du dispositif, et de fauchage des roseaux (faucardage), ainsi que leur périodicité.

Du bon usage de la cour au château de saint Ferréol

La cour est l'espace délimité par :

- à l'Est la tour « château d'eau » et l'aile du château,
- au Nord la maison « Oiseau Lyre » (volets bleus) et le porche d'entrée,
- à l'Ouest les anciennes écuries, actuellement Copropriété du Château Saint-Ferréol,
- au Sud la rampe d'accès au 1^{er} étage de la Copropriété et le porche d'accès aux jardins de la SCI Les Tours de St-Ferréol,

hors espaces privatifs devant chacun de ces bâtiments.

L'usage de la cour est réservé aux habitants de Saint-Ferréol. Tous les copropriétaires et occupants sont co-responsables de son état et de son entretien et engagent leur responsabilité en recevant des hôtes ou des locataires.

La cour a une vocation d'agrément, de rencontre et d'échange entre les occupants du château, elle est strictement piétonne. Une « Charte d'utilisation » réglementant les circulations, bruits et usages est affichée à l'entrée par le porche Nord.

Les voitures, ou tout engin motorisé, sont garées à l'extérieur de la cour sur les parkings. Toutefois lorsque que le besoin est là, les véhicules peuvent venir charger/décharger ainsi que stationner temporairement, pour un temps restreint (15 mn maximum). La circulation dans la cour doit se faire à vitesse piétonne et avec une extrême prudence compte tenu de la présence d'enfants.

La cour bénéficiant d'une bonne résonnance acoustique, à chacun de respecter l'espace sonore de ses voisins.

Les usages exceptionnels (fêtes, déménagements, etc.) liés à la vie de chacun peuvent trouver leur place, en dialoguant préalablement avec les autres usagers, pour les informer et obtenir leur accord. La cour devra être remise, après utilisation, dans l'état d'avant les activités.

Toute demande particulière sortant de ce cadre doit être soumise en amont à l'ensemble des propriétaires pour validation.

Entretien des chemins d'accès et des parkings

Les différents parkings sont actuellement rattachés à une entité définie qui est responsable de leur usage et leur entretien

Chemins de la ZB 79 (contournement par l'EST)

Les charges d'entretien, coûts et participation aux chantiers collectifs d'entretien sont répartis de façon équivalente entre les 2 entités, à savoir la Copropriété Du Château Saint-Ferréol et le Château Saint-Ferréol (Gaillard-Linossier et SCI Les Tours de Saint-Ferréol).

Pour mémoire : les Chemins d'accès au quartier Saint-Ferréol ZB 12 et ZB 13 ne font pas partie des indivisions de la ZB 79.

Les charges de maintenance et responsabilités d'exécution sont à répartir entre 4 groupes d'usagers :

- Mme Gaillard et M. Linossier,
- SCI Les Tours de Saint-Ferréol, et locataires,
- M. et Mme Gevaert et leurs locataires ;
- Copropriété Du Château Saint-Ferréol, et locataires.

Les modalités opérationnelles seront définies spécifiquement dans une convention distincte.

(Signature de chaque propriétaire concerné)