

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE VINGT ET UN OCTOBRE**

Maître François-Xavier BOUSQUET notaire de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL François-Xavier BOUSQUET notaire associé" titulaire d'un office notarial dont le siège est à BAYONNE (64100), 13 allées Paulmy,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiées :

RESIDENCE LA SARDINIERE

IDENTIFICATION DU REQUERANT

La société dénommée "ARGITECK",

Société par actions simplifiée au capital de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), dont le siège social est à TARNOS (40220), 14 allée des mimosas.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DAX et identifiée sous le numéro SIREN 844 809 103.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société "ARGITECK", est représentée par Monsieur Jean DAUDE, directeur de société demeurant à TARNOS en cette qualité, ici présent, agissant en vertu des statuts de ladite société..

I – ANNULATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN DATE DU 01 JUIN 2018

Le requérant précise ce qui suit préalablement à l'annulation de copropriété :

Désignation de la copropriété :

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>CONTENANCE CADASTRALE</u>
BT	28	4a 43ca
BT	451	<u>0a 26ca</u>
	Total :	4a 69ca

Elle est composée de 7 lots savoir :

Lot numéro neuf (9) - Un local commercial au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, comprenant : une salle de restaurant, une cuisine avec zone pour préparation des plats, une laverie, une chambre froide, un vestiaire, deux wc avec sas.

- * Portant le n°9 sur le plan du niveau rez-de-chaussée du bâtiment ;
- * Le droit d'effectuer toutes modifications conformément aux plans ;
- * Le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse, ainsi que figurée sur les plans de masse et du RDC du bâtiment

Et les 275 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix (10) - Le droit de réaliser un logement, de type T4 en duplex aux niveaux rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment, comprenant :

- au niveau rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine et escalier vers le niveau R+1,
- au niveau R+1 : une première chambre avec un dressing et une salle d'eau comprenant un w-c, une deuxième chambre avec une salle d'eau et un wc indépendant, une troisième chambre avec une salle d'eau comprenant un w-c, plus une buanderie et dégagement,
- * Portant le N° 2 sur les plans des niveaux rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment ;
- * Le droit à la jouissance exclusive d'un balcon ainsi que figuré sur le plan du niveau R+1 ;

Et les 280 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro onze (11) - Le droit de réaliser un logement, de type T4 en duplex aux niveaux rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment, comprenant :

- au niveau rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine et escalier vers le niveau R+1,
- au niveau R+1 : une première chambre avec un dressing et une salle d'eau comprenant un w-c, une deuxième chambre avec une salle d'eau et un wc indépendant, une troisième chambre avec une salle d'eau comprenant un w-c, plus une buanderie et dégagement,
- * Portant le N° 2 sur les plans des niveaux rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment ;

* Le droit à la jouissance exclusive d'un balcon ainsi que figuré sur le plan du niveau R+1 ;

Et les 235 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro douze (12) - Un local au niveau sous-sol et demi sous-sol du bâtiment, comprenant deux pièces, neuf w-c, quatre lavabos, un local technique, dégagement et escalier vers la cour extérieure,

* Portant le N° 4 sur le plan du niveau sous-sol du bâtiment ;

Et les 201 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro treize (13) - * Un emplacement de parking plein air,

* Portant le N° 5 sur le plan masse ;

Et les 3 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quatorze (14) - * Un emplacement de parking plein air,

* Portant le N° 5 sur le plan masse ;

Et les 3 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quinze (15) - * Un emplacement de parking plein air,

* Portant le N° 5 sur le plan masse ;

Et les 3 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître PINATEL, notaire à BAYONNE, le 01 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN, le 14 juin 2018, volume 2018P numéro 5519.

Lesdits lots appartenant à la SAS ARGITECK, susnommé et requérant aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite pour son compte personnel de :

Pour partie de la société dénommée "OYANA",

Société à responsabilité limitée au capital de SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (63.000,00 €), dont le siège social est à CIBOURE (64500), 23 boulevard d'Abbadie d'Arrast.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE et identifiée sous le numéro SIREN 484 092 218.

Pour partie de Monsieur Bruno CLECH, gérant de société, et Madame Gislhaine Monique MOGABURU IRIBARNES-BECERRA, dirigeant de société, son épouse, demeurant ensemble à CIBOURE (64500), 23 boulevard d'Abbadie d'Arrast.

Nés, savoir :

Monsieur à COURBEVOIE (92400), le 14 octobre 1956,

Et Madame à MEKNES (MAROC), le 29 décembre 1954.

Monsieur et Madame CLECH mariés à la Mairie de BAYONNE (64100), le 12 mars 1982, initialement sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VAN DER EECKEN, Notaire à LA GARENNE COLOMBES, le 12 Février 1982, mais ayant adopté depuis le régime de la communauté universelle de tous biens présents et à venir, aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier BOUSQUET, Notaire à BAYONNE, le 04 Juillet 2012, mentionné en marge de leur acte de mariage.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier BOUSQUET, notaire à BAYONNE, le 06 mai 2019.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant à l'aide d'un prêt consenti par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN, le 24 mai 2019, volume 2019P numéro 6913.

La SAS ARGITECK est l'unique propriétaire de l'ensemble des lots de copropriété.

Les présentes ont pour objet de mettre fin au régime juridique sur l'ensemble immobilier sus désigné.

Par conséquent, la désignation du bien est désormais la suivante :

Un ensemble immobilier sise à CAPBRETON, 87 avenue Georges Pompidou, cadastré :

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>CONTENANCE CADASTRALE</u>
BT	28	4a 43ca
BT	451	<u>0a 26ca</u>
	Total :	4a 69ca

L'ensemble immobilier n'est plus soumis au statut de la copropriété. En conséquence, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ci-dessus relaté devient sans objet.

NOTIFICATION

Le requérant déclare qu'il n'y a aucun syndic de la copropriété, par conséquent aucune notification ne sera faite.

DECLARATION FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article 749 A du code général des impôts, le présent acte est exonéré du droit d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur des parties communes s'élève à CENT EUROS (100 €).

II – CREATION D’UNE NOUVELLE COPROPRIETE - RESIDENCE LA SARDINIERE

DESIGNATION DE L’IMMEUBLE ET DU TERRAIN D’ASSIETTE

Le présent règlement s’applique à un immeuble dénommé «LA SARDINIERE», situé sur la Commune de CAPBRETON (40130), 87 et 89 Avenue Georges Pompidou, cadastré :

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>CONTENANCE CADASTRALE</u>
BT	28	4a 43ca
BT	451	<u>0a 26ca</u>
	Total :	4a 69ca

Cette copropriété est constituée par :

- un bâtiment unique, à usage d’habitation collectif et commercial, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : 2 commerces ;
 - en duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 logement ;
 - au 1^{er} étage : 1 logement ;
 - en duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 logement ;
 - au sous-sol : 6 caves et 2 sanitaires ;
- une voie de circulation commune pour véhicules ;
- des places de stationnement extérieur : 2 privatives ;

SITUATION DE L’IMMEUBLE AU REGARD DES REGLES D’URBANISME

Le présent règlement de copropriété est établi conformément à l’arrêté :

- du permis de construire n° PC 040 065 19 D0045, délivré le 21 Octobre 2019 par le Maire, au nom de la Commune de CAPBRETON, conformément au plan local d’urbanisme en vigueur.
- du permis modificatif n° PC 040 065 19 D0045 M01, délivré le 16 Avril 2021 par le Maire, au nom de la Commune de CAPBRETON.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d’un acte reçu par Maître François-Xavier BOUSQUET, notaire à BAYONNE, le 21 septembre 2021, il a été constitué les servitudes suivantes :

« ...

Fonds dominant - Le fonds dominant appartenant (en totalité) à la SAS ARGITECK, susnommée, et intervenant aux présentes, consiste en :

Commune de CAPBRETON (Landes)

Un immeuble en copropriété dénommé Résidence LA SARDINIÈRE 2, situé à CAPBRETON (40130), 87 avenue Georges Pompidou, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BT	28	87 avenue Georges Pompidou	04 a 43 ca
	BT	451	87 avenue Georges Pompidou	26 ca
Contenance totale				04 a 69 ca

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété du fonds dominant

Etat descriptif de division contenant règlement de copropriété reçu par Maître PINATEL, notaire à BAYONNE, le 01 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de DAX, le 14 juin 2018, volume 2018P, numéro 5519.

Fonds servant - Le fonds servant consiste en :

Un immeuble en copropriété dénommé Résidence LE CATACHOT, situé à CAPBRETON (40130), 89 avenue Georges Pompidou, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BT	452	89 avenue Georges Pompidou	04 a 24 ca
Contenance totale				04 a 24 ca

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété du fonds servant :

Etat descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Jean PINATEL, Notaire à BIARRITZ, le 26 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de DAX, le 09 septembre 2002 volume 2002P numéro 6392.

Modificatif objet des présentes reçu par Maître François-Xavier BOUSQUET, notaire à BAYONNE, ce jour.

1. Servitude des plus étendues

Le fonds dominant bénéficiera d'une servitude des plus étendues, grevant le fonds servant telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage orangé.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

2. Servitude de passage pour piétons

Le fonds dominant bénéficiera d'une servitude de passage pour piétons, au niveau de la rampe d'accès, permettant l'accès au rez-de-chaussée du bâtiment « La Sardinière », grevant le fonds servant objet des présentes, telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage bleu.

L'entretien de la rampe d'accès, dans son intégralité, sera à la charge des copropriétaires de la résidence « La Sardinière ».

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

3. Servitude pour place stationnement PMR

Le fonds dominant bénéficiera d'une servitude pour stationnement pour personne à mobilité réduite, grevant le fonds servant, objet du présent règlement, telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage vert.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

4. Servitude pour emplacements des boîtes aux lettres

Le fonds dominant bénéficiera d'une servitude pour emplacements des boîtes aux lettres au niveau de l'entrée véhicules sur la Rue de Madrid, grevant le fonds servant, objet des présentes.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

... »

IMMATRICULATION DE LA COPROPRIETE

L'article L. 711-1 du code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu' « Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. »

Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, conformément à l'article L. 711-4 du code de la Construction et de l'Habitation.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial. Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

PLANS

- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan de masse de la copropriété
- ✓ Plan du niveau rez-de-chaussée
- ✓ Plan du niveau R+1
- ✓ Plan du niveau R+2

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 15 (quinze) lots.
La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière, une quote-part de la propriété du sol indivis et de parties communes générales (exprimées en millièmes), ainsi qu'une quote-part de parties communes spéciales (exprimées en millièmes).

BATIMENT

COMMERCES

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

LOT N° 16 (SEIZE) : Un commerce, au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Indissociable des lots n° 21 et 27 ;
- Indiqué « 16 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Trente-Trois / millièmes (133 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 17 (DIX-SEPT) : Un commerce, au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Indissociable des lots n° 22 et 28 ;
- Indiqué « 17 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Vingt Deux / millièmes (122 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOGEMENTS

DUPLEX NIVEAUX REZ-DE-CHAUSSEE ET 1^{er} ETAGE

LOT N° 18 (DIX-HUIT) : Un logement, en duplex aux niveaux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment, comprenant :

- Deux plateaux à aménager ;
- Avec la jouissance privative de deux terrasses, telles que représentées sur les plans ci-annexés ;
- Avec la jouissance privative d'un terrain comprenant une rampe d'accès, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;
- Avec la jouissance privative d'un terrain comprenant deux places de stationnement, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;
- Indiqué « 18 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Deux Cent Soixante-Huit / millièmes (268 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NIVEAU 1^{er} ETAGE

LOT N° 19 (DIX-NEUF) : Un logement, au niveau 1^{er} étage du bâtiment, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Avec la jouissance privative de deux terrasses, telles que représentées sur les plans ci-annexés ;
- Indiqué « 19 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Deux Cent Dix / millièmes (210 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NIVEAU 2^{ème} ETAGE

LOT N° 20 (VINGT) : Un logement, au niveau 2^{ème} étages du bâtiment, avec accès privatif depuis le 1^{er} étage, comprenant :

- Un plateau à aménager au 2^{ème} étage, et cage d'escalier privative depuis le 1^{er} étage ;
- Avec la jouissance privative d'un balcon, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;

- Indiqué « 20 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Soixante Cinq / millièmes (165 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CAVES

NIVEAU SOUS-SOL

LOT N° 21 (VINGT-ET-UN) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 16 ;
- Indiqué « 21 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quinze / millièmes (15 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 22 (VINGT-DEUX) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 17 ;
- Indissociable du lot n° 31 de la résidence contigüe « Le Catachot » ;
- Indiqué « 22 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Vingt-Cinq / millièmes (25 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 23 (VINGT-TROIS) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 23 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 24 (VINGT-QUATRE) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 24 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quinze / millièmes (15 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 25 (VINGT-CINQ) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 25 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 26 (VINGT-SIX) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 26 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SANITAIRES

NIVEAU SOUS-SOL

LOT N° 27 (VINGT-SEPT) : Des sanitaires, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 16 ;
- Indiqué « 27 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quatre / millièmes (4 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 28 (VINGT-HUIT) : Des sanitaires, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 17 ;
- Indiqué « 28 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Six / millièmes (6 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

EXTERIEUR

PARKINGS

LOT N° 29 (VINGT-NEUF) :

- Un emplacement de stationnement, disposant d'un accès depuis la cour commune générale,
- Indiqué « 29 » sur les plans ci-annexés,
- Avec les Deux / millièmes (2 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

LOT N° 30 (TRENTE) :

- Un emplacement de stationnement, disposant d'un accès depuis la cour commune générale,
- Indiqué « 30 » sur les plans ci-annexés,
- Avec les Deux / millièmes (2 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 15 (quinze) lots.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en 1.000 tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales	Quote-part des parties communes spéciales au bâtiment
Commerce 1	16	Unique	RDC	Commerce	133	135
Commerce 2	17	Unique	RDC	Commerce	122	124
Appt 2	18	Unique	RDC/R+1	Logement	268	264
Appt 3	19	Unique	R+1	Logement	210	213
Appt 4	20	Unique	R+1/R+2	Logement	165	164
Cave com 1	21	Unique	Sous-sol	Cave	15	16
Cave com 2	22	Unique	Sous-sol	Cave	25	25
Cave Apt 1	23	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 2	24	Unique	Sous-sol	Cave	15	16
Cave Apt 3	25	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 4	26	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Sanitaires com 1	27	Unique	Sous-sol	Sanitaires	4	4
Sanitaires com 2	28	Unique	Sous-sol	Sanitaires	6	6
	29		Cour	Parking extérieur	2	0
	30		Cour	Parking extérieur	2	0
Totaux :					1000	1000

Détail du calcul des quotes-parts de copropriété

Conformément aux règles de l'art régissant la profession de Géomètre-Expert, les éléments pris en compte pour le calcul des quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont les surfaces de plancher entre murs porteurs, affectées de coefficients d'usage et de situation.

Note explicative sur le calcul des tantièmes de copropriété et de charges

Quote-part de parties communes

NOTA : Les quotes-parts des parties communes sont calculées sur la base de la superficie dite « utile » avec une pondération par des coefficients multiplicateurs tenant compte de la consistance des lots (nature, usage, hauteur sous plafond) et de leur situation (niveau, ensoleillement, éclairement), et sans égard à leur utilité.

Le calcul des tantièmes est basé sur une répartition par règle de trois sur la base de 1.000 millièmes de copropriété de la surface pondérée par des coefficients (détaillés ci-après) selon le modèle de tableau ci-après :

N° lot	Surface	Coefficient de consistance		Coefficient de situation	
		Nature	Hsp	Niveau	Eclairement
	Surface	Na	H	N	E

1/ Surface : superficie calculée à partir des surfaces utiles. Pour les éléments tels que terrasse, appartement, ..., la superficie réelle est prise en compte.

2/ Nature : critère prenant en compte la nature du lot ou de la partie de lot considérée (appartement, terrasse...).

3/ Le coefficient d'usage tient compte de la distribution : critère prenant en compte la distribution, la nature des pièces (présence d'un long couloir de desserte, d'un salon, nombre et disposition des chambres, ...).

4/ Le coefficient de situation tient compte :

- du niveau : critère prenant en compte le niveau du lot considéré au regard de l'absence ou la présence d'ascenseur.
- de l'éclairement : critère prenant en compte l'éclairement et l'ensoleillement au regard de l'exposition générale du lot (façade au sud ou au nord, séjour traversant est-ouest, ...) du lot.

5/ HSP : Hauteur sous plafond : critère prenant en compte la hauteur sous plafond du lot ou de chaque partie de lot par rapport à la hauteur moyenne constatée pour l'immeuble selon la formule : $1 + ((B - A) / 2A)$ où B est la hauteur sous plafond du lot ou de la partie de lot considérée et A la hauteur moyenne constatée pour l'immeuble.

Chaque lot ou partie de lot se voit donc attribuer un coefficient multiplicateur issu de chacun des critères énoncés ci-dessus.

$$\text{Surface pondérée} = \text{SURF} * \text{Na} * \text{U} * \text{N} * \text{E} * \text{H}$$

Cette surface pondérée est ensuite ramenée par une règle de trois sur un total de 1.000.

La quantité ainsi calculée représente les tantièmes de copropriété du lot ou de la partie de lot considéré. Les tantièmes de chaque partie de lot sont additionnés par lot pour donner les tantièmes globaux du lot considéré.

Quote-part de charges communes

Les critères retenus pour les charges communes générales sont les mêmes que pour les parties communes générales.

Les critères retenus pour les charges communes spéciales sont les mêmes que pour les parties communes spéciales des lots concernés, ramenées par règle de trois à 1.000 millièmes.

Précisions

Les plans annexés ont été établis le 19 Juillet 2021 par la société PREMIER PLAN, Géomètres-Experts, située 64 Boulevard des Cigales à CAPBRETON (40130), à partir des plans établis par la société PREMIER PLAN, d'après les relevés extérieurs et intérieurs effectués le 24 Mai 2021.

Les quotes-parts de parties communes générales ainsi que les quotes-parts de charges communes générales ont été calculées à partir des surfaces calculées d'après les relevés effectués. Les locaux sont bruts, non isolés et non aménagés, sans escalier intérieur pour les duplex.

La responsabilité du rédacteur ne saurait donc être engagée.

Statuts de l'union des syndicats « Copropriété LA SARDINIÈRE » et « Copropriété LE CATCHOT » - Il demeure annexé aux présentes les statuts de l'union des syndicats, qui devront être approuvés lors de la première assemblée générale de la copropriété.

PREMIERE PARTIE - GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 - GENERALITES

• ARTICLE 1 : • ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10/07/1965, modifiée et du décret n°67.223 du 17/03/1967 pris pour son application, modifié, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « parties privatives » et de celles qui servent à l'usage collectif dites « parties communes » telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division ;
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble ;
- 3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues par la loi du 10/07/1965, modifiée.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

• ARTICLE 2 : • ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot, et ce conformément l'article 1^{er} -1 de la loi du 10/07/1965.

Il est précisé que, toujours conformément à l'article précité, l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

CHAPITRE 2 - DIVISION DE L'IMMEUBLE

• ARTICLE 3 : • ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

L'immeuble est divisé :

- En parties communes, à savoir les parties du bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales.

Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la loi du 10/07/1965 modifiée, du décret du 17/03/1967 modifié, et du présent règlement de copropriété.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-avant.

- En parties communes à jouissance privative, qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux, et qui sont affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

- En parties privatives, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

• ARTICLE 4 : • ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties du bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, de la voirie et des terrasses bien qu'elle soit à jouissance privative ;
- La voirie commune ;
- Les installations d'éclairage extérieur, situées sur l'assiette de la copropriété, le cas échéant ;
- Les boîtes aux lettres situées à l'entrée de la Résidence « Le Catachot » sur la Rue de Madrid ;
- Toutes les canalisations de distribution, notamment d'eau et d'électricité, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment, se trouvant à l'intérieur des parties communes spéciales du bâtiment jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes générales) ou sauf les canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment à partir du droit de la soudure sur la canalisation principale ;

- Les compteurs des services généraux pour la copropriété (d'eau et d'électricité) et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de la copropriété et leurs emplacements ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, tels que :
 - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux,
 - le droit d'affouiller,
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
 - le droit d'affichage sur les parties communes,
 - le droit de construire afférent aux parties communes ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

L'article 6-4 de la loi du 10/07/1965 prévoit que « L'existence des parties communes spéciales [...] est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il s'agit ici des parties communes spéciales :

- « Bâtiment »
- « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28
- « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20, 23 à 26

1. Parties communes spéciales « Bâtiment »

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, le gros-œuvre et les enduits du bâtiment (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers - à l'exclusion du revêtement des sols -, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés...) et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment (y compris notamment le gros-œuvre et les enduits des escaliers intérieurs communs menant aux sous-sol et aux étages) ;

- Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les terrasses et balcons (dans leur partie gros-œuvre et enduits, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les garde-corps des terrasses et balcons, les appuis de terrasses, balcons et fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Toutes les canalisations, gaines, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes spéciales « Bâtiment ») ou sauf les canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire à partir du droit de la soudure sur la canalisation principale du bâtiment ;
- Les compteurs des services généraux pour le bâtiment (d'eau et d'électricité) et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service du bâtiment et leurs emplacements ;
- Les tuyaux d'assainissement, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- Les colonnes techniques et leurs accessoires (portes d'accès, huisseries, ...) situés au rez-de-chaussée et dans les étages, le cas échéant ;
- L'antenne collective et/ou la parabole ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

2. Parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Elles comprennent l'ensemble des éléments et accessoires de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 situés au sous-sol du bâtiment, à savoir :

- Les revêtements superficiels (sol) des marches et contremarches de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et de ses paliers, mais non compris le gros-œuvre qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage d'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, mais non compris le gros-œuvre et les enduits qui constituent des parties communes spéciales « Bâtiment » ;
- Les installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- Les tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, le cas échéant ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

3. Parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Elles comprennent l'ensemble des éléments et accessoires de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, à savoir :

- La porte d'accès, avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...), située au bout de la rampe d'accès, dans son intégralité ;
- Les revêtements superficiels (sol) des marches et contremarches de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, mais non compris le gros-œuvre qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage d'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, mais non compris le gros-œuvre et les enduits qui constituent des parties communes spéciales « Bâtiment » ;
- Les installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;
- Les tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, le cas échéant ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

• ARTICLE 6 : • ARTICLE 6 : PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

L'article 6-3 de la loi du 10/07/1965 stipule que « Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

« Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

L'article 6-4 de la loi du 10/07/1965 prévoit pour sa part, que « L'existence des parties communes [...] à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est précisé que l'entretien des terrains, des plantations situées à l'intérieur de ceux-ci, ainsi que des revêtements superficiels des terrasses et balcons reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance privative.

• ARTICLE 7 : • ARTICLE 7 : PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties du bâtiment et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les murs, murets de clôtures et clôtures du terrain à jouissance privative au lot n° 18, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété ;

Le mur de soutènement situé entre le terrain à jouissance privative au lot n° 18 et le lot n° 29, retenant le sol du terrain attribué au lot n° 18, sera à la charge du lot n° 18 ;

- Les murs, murets de clôtures et clôtures le long des propriétés riveraines au droit de chaque lot extérieur, à savoir les lots « parkings » n° 29 et 30, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété, seront à la charge de chaque lot en question ;

- La berlinoise située dans le terrain à jouissance privative du lot n° 18 ;

- La rampe d'accès dans sa globalité (structure, revêtements...), située dans le terrain à jouissance privative du lot n° 18 ;

- Les jardinières en fer éventuelles situées sur la terrasse à jouissance privative au lot n° 18, ainsi que les plantations ;

- Les revêtements superficiels des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;

- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne ;

- Les revêtements superficiels des murs et plafonds ;

- Les menuiseries intérieures et extérieures, y compris les portes d'entrée ;

- La porte d'entrée avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...) ;

- Les pallassons des paliers d'entrée des appartements ;

- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;

- Les futurs escaliers intérieurs à poser, situés au sein des appartements en duplex ;

- Les fenêtres de toit situées au sein des lots n° 18 et 19 ;

- Les installations sanitaires ;

- L'installation électrique de chaque lot ;

- Les sonneries et installations téléphoniques ;

- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;

- Les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du lot, se trouvant à l'intérieur des parties privatives (en ce inclus les parties encastrées dans la chape), depuis le branchement particulier sur le robinet d'arrêt ;

- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;

- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) individuelle, comprises les grilles de V.M.C. situées à l'intérieur des lots ;

Il est précisé que l'entretien des terrains reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance privative ;

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

DEUXIEME PARTIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 8 : • ARTICLE 8 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires, et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial. Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

CHAPITRE 1 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

• ARTICLE 9 : • ARTICLE 9 :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Accès et cour commune générale

Le stationnement des voitures est interdit sur la voirie, qui devra rester libre, pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité.

Toutes les parties communes devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémendeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Enseigne

Aucune enseigne, plaque, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, et sous réserve de respecter l'harmonie et l'esthétique générale du bâtiment.

Pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot, leurs caractéristiques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Antenne et système de réception

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, balcons, terrasses ou toitures du bâtiment, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Boîtes aux lettres

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

L'affichage des noms sur les boîtes aux lettres sera réalisé en fonction d'un modèle à se procurer auprès du syndic, les étiquettes manuscrites étant proscrites.

Stockage de matière dangereuse

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon.

Utilisation des terrasses, balcons et terrains à jouissance privative

L'utilisation des terrasses, balcons et terrains à jouissance privative ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Le linge pourra être étendu sur les terrasses et balcons, à condition que les étendoirs soient le plus discrets possible.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un propriétaire auxdits terrasses, balcons et terrains ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance privative des terrasses, balcons et terrains devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien.

Les dépenses d'entretien des revêtements superficiels du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) desdits terrasses et balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par son fait ou du fait des aménagements qu'il pourrait y apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses et balcons par quelques matériaux que ce soit.

Il est précisé que les dispositifs d'occultation des terrasses et balcons, tels que canisses, brise-vues, ..., sont interdits.

Dégradations

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Lavage de véhicules

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

CHAPITRE 2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**• ARTICLE 10 : • ARTICLE 10 :**

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble et des parties privatives, telle qu'annoncée précédemment, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'immeuble ou à l'une de ses parties.

Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial.

Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

Concernant les commerces, dans le cas d'activité de restauration, seuls les établissements avec licence 1et 2 sont autorisés, les licences supérieures sont interdites. Tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

Les activités des commerces devront se faire sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins et les autres copropriétaires.

Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble. Leurs déjections devront être ramassées, notamment dans les parties communes extérieures.

Utilisation des fenêtres et portes-fenêtres

L'utilisation des fenêtres et portes-fenêtres ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres et portes-fenêtres ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Stores

Il est ici précisé qu'il est d'ores et déjà laissé la possibilité d'installer des stores bannes.

Toutefois, les types, matériaux et couleurs devront au préalable être validés par l'assemblée générale afin de respecter l'harmonie de l'immeuble.

Le non-respect de cette obligation entraînera le remplacement immédiat de l'élément non-conforme, et ce aux frais des copropriétaires contrevenants.

Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, des terrasses, du balcon, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que certains de ces éléments constituent une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires. Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres et les terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne,
- l'endroit précis où il souhaite la poser,
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet,
- proposer une solution substitutive,
- s'opposer au projet à condition qu'elle justifie d'un motif légitime et sérieux.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Travaux et modifications

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux. Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Les locaux objet du présent règlement étant livrés bruts, il est considéré comme autorisé tout travaux permettant l'aménagements intérieurs complets des locaux conformément à leur destination. Ces travaux devront respecter le cas échéant le cahier des charges éventuel fourni par le vendeur, et annexé le cas échéant à toute vente.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, portes-fenêtres, volets et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les V.M.C., le cas échéant, incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Ils ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

TROISIEME PARTIE - REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 - CHARGES COMMUNES

• ARTICLE 11 : • ARTICLE 11 : DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10/07/1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la même loi ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges à hauteur des quotes-parts ainsi calculées, affectées à leur(s) lot(s), et de verser au fonds de travaux, mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, la cotisation prévue au même article.

Par ailleurs, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10/07/1965, et conformément à l'article 10-1 de la loi du 10/07/195, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder 380€ TTC (montant fixé par D.23/02/2020) ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la même loi ;
- d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

De plus, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

De plus, sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 de la loi du 10/07/1965, à savoir les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, lesquelles sont garanties par une hypothèque légale sur son lot.

A) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales

L'exposé préalable du présent règlement indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble immobilier (charges communes générales)

Définition :

Constituent des charges communes générales, les charges afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties communes générales, énumérées à l'article 4 du présent règlement de copropriété, et notamment :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes, 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 ;
- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- Les frais de gardiennage (salaires, rémunérations et avantages divers, ...), le cas échéant ;
- Les frais d'entretien de la voirie commune ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage extérieur commune, situées sur l'assiette de la copropriété, le cas échéant, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des canalisations de distribution, notamment d'eau et d'électricité, sauf des parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des compteurs généraux (d'eau et d'électricité), le cas échéant, et généralement de tous les appareils et éléments d'équipement au service de la copropriété, et de leurs emplacements ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes générales ;
- La consommation générale d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes générales de la copropriété ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de charges communes générales exprimées en millièmes (1.000èmes), telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

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

2. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment (charges communes spéciales « bâtiment »)

Les charges communes spéciales du bâtiment comprennent les frais et charges afférents aux parties communes spéciales bâtiment, telles que définies à l'article 5.1 du présent règlement de copropriété.

Définition :

Elles comprennent notamment :

- Les charges afférentes aux fondations, au gros-œuvre et aux enduits (murs de façades (y compris les frais de ravalement), pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers - à l'exclusion du revêtement des sols -, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés...,) et d'une manière générale à tout ce qui forme l'ossature du bâtiment (y compris le gros-œuvre et les enduits des escaliers intérieurs menant aux sous-sol et aux étages) ;
- Les charges afférentes aux ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris aux terrasses et balcons (dans leur partie gros-œuvre et enduits, à l'exclusion des revêtements), aux balustres et balustrades, aux garde-corps des terrasses et balcons, aux appuis des terrasses, balcons et fenêtres, à l'exclusion des charges afférentes aux fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont des charges privatives ;
- Les charges afférentes à la structure de la rampe d'accès pour piétons et à son revêtement éventuel (mur de soutènement, dalle de soutien des terrains...), compris tous les accessoires et aménagements nécessaires au fonctionnement de cette rampe située sur la propriété riveraine Résidence « Le Catachot » ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de la rampe d'accès pour piétons, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant au niveau de la rampe d'accès pour piétons, le cas échéant ;
- Les charges afférentes à toutes les canalisations, gaines, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, aux tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les charges afférentes aux parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire ;
- Les charges afférentes aux compteurs des services généraux pour le bâtiment (d'eau et d'électricité) et généralement à tous les appareils et éléments d'équipement au service du bâtiment et à leurs emplacements ;
- Les charges afférentes aux tuyaux d'assainissement, aux tuyaux et aux branchements d'égouts, aux tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et aux gaines d'aération ainsi qu'à leurs coffres ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des colonnes techniques situées au rez-de-chaussée et dans les étages, ainsi que de leurs accessoires (porte d'accès, huisseries, ...), le cas échéant ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'antenne collective et/ou parabole ;
- Les assurances contractées spécifiquement pour couvrir les risques concernant les parties communes spéciales bâtiment (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;

- La consommation générale d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien général du bâtiment ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Bâtiment » ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition :

Les charges communes spéciales du bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les lots du bâtiment, au prorata de leurs quotes-parts de charges communes spéciales bâtiment exprimées en millièmes (1.000èmes), telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales bâtiment par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

3. Charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Définition :

Les charges communes spéciales de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 situés au sous-sol comprennent, les frais et charges afférents à ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 5.2 du présent règlement, et, notamment :

- Les frais occasionnés par les réparations et le remplacement des revêtements superficiels (sol) des marches et des contremarches de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais occasionnés par le ravalement et les réparations des revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre et des enduits, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et les paliers, le cas échéant ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- La consommation d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;

- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots concernés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif ci-dessous.

Seuls sont concernés :

- Certains lots « caves » du sous-sol (lots n° 21 et 22)
- Les lots « sanitaires » du sous-sol (lots n° 27 et 28)

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

4. Charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Définition :

Les charges communes spéciales de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 comprennent, les frais et charges afférents à ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 5.3 du présent règlement, et, notamment :

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte d'accès avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...), le cas échéant, dans son intégralité, située au bout de la rampe d'accès, entre la rampe d'accès et le hall d'entrée de la résidence ;
- Les frais occasionnés par les réparations et le remplacement des revêtements superficiels (sol) des marches et des contremarches de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais occasionnés par le ravalement et les réparations des revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre et des enduits, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, le cas échéant ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;
- La consommation d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots concernés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif ci-dessous.

Seuls sont concernés :

- Les lots « appartements » (lots n° 18 à 20)
- Certains lots « caves » du sous-sol (lots n° 23 à 26)

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B) Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

1. Charges communes spéciales de l'ascenseur desservant les lots n°19 et 20

Définition :

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'ascenseur, cage, cabine, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
- Le coût de la location du compteur ou sous-compteur électrique, le cas échéant ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées ;
- Les salaires des employés, les ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les 2 lots « appartements » n° 19 et 20, à parts égales, telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Ascenseur » par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges communes spéciales relatives à la ventilation mécanique contrôlée du bâtiment

Définition :

L'ensemble des lots « appartements » et « caves » bénéficient de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) collective installée dans le bâtiment.

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les lots concernés, au prorata de leurs-quotes-parts de charges spéciales « V.M.C. », telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « V.M.C. » du bâtiment A par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges communes spéciales relatives à la pompe de relevage

Définition :

Une pompe de relevage se situant au Sud du bâtiment est à l'usage de certains lots.

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les lots concernés, au prorata de leurs-quotes-parts de charges spéciales « Bâtiment », telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

C) Tableau récapitulatif des charges communes

1. Générales et spéciales « Bâtiment »

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part des charges des parties communes générales	Quote-part des charges communes spéciales au bâtiment
Commerce 1	16	U	RDC	Commerce	133	135
Commerce 2	17	U	RDC	Commerce	122	124
Appt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	268	264
Appt 3	19	U	R+1	Logement	210	213
Appt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	165	164
Cave com 1	21	U	Sous-sol	Cave	15	16
Cave com 2	22	U	Sous-sol	Cave	25	25
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	15	16
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	11	11
Sanitaires com 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	4	4
Sanitaires com 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	6	6
	29		Cour	Parking extérieur	2	0
	30		Cour	Parking extérieur	2	0
Totaux :					1000	1000

2. « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Plans de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Répartition des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n° 21,22,27 et 28
Cave commerce 1	21	U	Sous-sol	Cave	327 / 1000 è
Cave commerce 2	22	U	Sous-sol	Cave	515 / 1000 è
Sanitaires commerce 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	59 / 1000 è
Sanitaires commerce 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	99 / 1000 è
					1000 / 1000 è

3. « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Plans de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Répartition des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26
Apt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	344 / 1000 è
Apt 3	19	U	R+1	Logement	281 / 1000 è
Apt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	243 / 1000 è
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	32 / 1000 è
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	41 / 1000 è
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	29 / 1000 è
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	30 / 1000 è
					1000 / 1000 è

4. Liées aux éléments d'équipement communs

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part des charges communes spéciales ascenseur	Quote-part des charges communes spéciales VMC
Commerce 1	16	U	RDC	Commerce	0	141
Commerce 2	17	U	RDC	Commerce	0	128
Appt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	0	263
Appt 3	19	U	R+1	Logement	500	195
Appt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	500	169
Cave com 1	21	U	Sous-sol	Cave	0	17
Cave com 2	22	U	Sous-sol	Cave	0	26
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	0	12
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	0	16
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	0	11
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	0	11
Sanitaires com 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	0	4
Sanitaires com 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	0	7
	29		Cour	Parking extérieur	0	0
	30		Cour	Parking extérieur	0	0
Totaux :					1000	1000

• ARTICLE 1 : CHARGES 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 mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 - CHARGES PRIVATIVES

• ARTICLE 2 :

Les copropriétaires acquitteront, notamment :

- Les sommes dont ils seraient redevables envers le syndicat ;
- Les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant ;
- Toutes leurs obligations relatives aux abonnements à l'électricité, à l'eau, au téléphone, aux contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc... ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des murs, murets de clôtures et clôtures du terrain à jouissance privative au lot n°18, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété ;

A noter que le mur de soutènement situé entre le terrain à jouissance privative au lot n°18 et le lot n° 29, retenant le sol du terrain attribué au lot n°18, sera à la charge du lot n°18 ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des murs, murets de clôtures et clôtures au droit de chaque lot extérieur, à savoir les lots « parkings » n° 29 et 30, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété, seront à la charge de chaque lot en question ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la berlinoise située dans le terrain à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18 ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement dans sa globalité (structure, revêtements...) de la rampe d'accès située dans le terrain à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18 ;
- Les dépenses d'entretien des revêtements superficiels (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des terrasses et balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires ;
- Les dépenses d'entretien de l'ossature desdites terrasses et balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la jardinière en fer située sur la terrasse à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18;
 - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte d'entrée du logement, avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...) ;
 - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des escaliers intérieurs des duplex ;
 - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des fenêtres de toit, situées au sein des lots n° 18 et 19, seront à la charge du lot concerné ;
 - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de chaque lot concerné, compris les grilles situées à l'intérieur des lots ;
 - Les frais d'entretien des terrains attribués en jouissance privative, ainsi que des plantations situées à l'intérieur de ceux-ci, tels que représentés sur le plan de masse annexé ;
 - Les copropriétaires des lots d'emplacement de parking extérieur devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé qui formera la délimitation desdits emplacements et les numéros servant à leur identification. A ce titre, les frais d'entretien et de réfection du revêtement superficiel composant lesdits lots seront à la charge du propriétaire du lot ;
- Cela signifie en pratique que, lors de la réfection de l'enrobé des parkings privatifs, le prix correspondant à la surface d'enrobé couvrant chaque parking sera pris en charge par chaque propriétaire de parking concerné.

Et toutes les dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives énumérés à l'article 7 du présent règlement de copropriété, cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT DES DEPENSES

• ARTICLE 3 :

a) Réserve de trésorerie permanente

Conformément à l'article 35 du décret du 17/03/1967, le syndic peut notamment exiger le versement de l'avance constituant la réserve de trésorerie, laquelle ne peut excéder 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel.

b) Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance (la liste des travaux de maintenance étant prévue par l'article 45 du décret du 17/03/1967), de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel, qui couvre un exercice comptable de 12 mois.

Ce budget est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne, dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

L'article 43 al.2 du décret du 17/03/1967 prévoit toutefois une autre hypothèse, celle où il peut être voté en cours d'exercice concerné.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions trimestrielles égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

c) Dépenses exclues du budget prévisionnel

L'article 14-2 I. de la loi du 10/07/1965 prévoit que « *Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.*

« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

L'article 44 du décret du 17/03/1967 établit la liste des dépenses qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel, notamment, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

L'article 45 du décret du 17/03/1967, quant à lui, définit les travaux de maintenance.

Pour ces dépenses, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

d) Constitution d'un fonds de travaux

L'article 14-2 II. de la loi du 10/07/1965 prévoit que « *Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :*

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I [de l'art. 14-2].

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° [ci-dessus]. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

L'art.14-2 III. prévoit, quant à lui, que « Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. »

Enfin, l'art.14-2 IV. prévoit que « Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. »

e) Le syndic rappelle les dispositions de l'article 10 du décret du 17/03/1967 sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

f) Placement des fonds du syndicat

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

g) Non-règlement des sommes dues par les copropriétaires - sanctions

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Pour toutes les sommes dues (y compris les sommes dues au titre du budget prévisionnel), les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le cas échéant, la loi du 10/07/1965 modifiée prévoit, en ses articles 29-1A à 29-15, plusieurs dispositions particulières aux copropriétés en difficultés.

De même, le décret du 17/03/1967 modifié prévoit les procédures applicables aux syndicats de copropriétaires, en ses articles 46 à 62-35.

Par ailleurs, s'agissant des syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, et en cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

QUATRIEME PARTIE - CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 - MODIFICATIONS DES LOTS

• ARTICLE 4 :

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

La répartition des charges entre ces nouveaux lots devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre du service de la publicité foncière sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 2 - MUTATION DE LOTS

• ARTICLE 5 : DIFFERENTS CAS

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

A noter que les lots en sous-sol bénéficient d'un droit de préemption des copropriétaires en cas de cession à une personne extérieure à la copropriété et qui ne serait pas propriétaire d'un lot principal dans ladite copropriété.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17/03/1967, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10/07/1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17/03/1967 ;
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17/03/1967 et ce d'une manière même approximative ;

- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Mutation à titre onéreux d'un lot

Conformément au I de l'article 20 de la loi du 10/07/1965, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic peut former au domicile élu par le vendeur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10/07/1965.

II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic, restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- * le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application de l'article 14-1 al.3 de la loi du 10/07/1965, incombe au vendeur,

- * le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,

- * le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mutation d'un lot créé sur parties communes

Conformément à l'article 16-1 de la loi du 10/07/1965, les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

Expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément à l'article 16-2 de la loi du 10/07/1965, l'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée dans les conditions prévues par l'article L.221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aliénation de parties communes

S'agissant des syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.

• ARTICLE 6 : AVIS AU SYNDIC

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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10/07/1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10/07/1965 modifiée.

• ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

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.

CHAPITRE 3 - LES LOCATIONS

• ARTICLE 8 :

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux.

Le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

CHAPITRE 4 - LES HYPOTHEQUES

• ARTICLE 9 :

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 43 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 43 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13/07/1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

CINQUIEME PARTIE - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Toutefois, s'agissant des petites copropriétés, c'est-à-dire lorsque le syndicat des copropriétaires comporte, au plus, cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, il y a lieu de faire application des articles 41-9 à 41-12 de la loi du 10/07/1965. Ces dispositions sont reprises dans le corps du présent règlement de copropriété.

Par ailleurs, lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires, il y a lieu de faire application des articles 41-14 à 41-23 de la loi du 10/07/1965.

Ces dispositions sont également reprises dans le corps du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE 1 - SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 - LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 10 : FORME - DENOMINATION - SIEGE DU SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble « La Sardinière » se trouveront de plein droit groupées dans ce syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat a pour dénomination : « Syndicat des copropriétaires de la Résidence La Sardinière ».

Son siège est chez le syndic.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Le syndicat prendra également fin par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 11 : POUVOIRS DU SYNDICAT

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ;

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Etablissement, s'il y a lieu, et modification du règlement de copropriété ;
- La conservation et l'amélioration de l'immeuble, ainsi que, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26 de la loi du 10/07/1965.

Il peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

L'exécution des décisions du syndicat est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

SECTION 2 - LE SYNDIC

• ARTICLE 12 : NOMINATION DU SYNDIC

Il est d'ores et déjà prévu la désignation **d'un syndic provisoire**, afin que la copropriété puisse fonctionner jusqu'à la première assemblée générale, qu'il convoquera.

Il aura la mission d'organiser la première assemblée générale et de réceptionner les parties communes de la résidence.

Il ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, dans le délai d'un an suivant la création de la copropriété à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Il s'agit du **Cabinet DEFOLY IMMOBILIER, sis à BIARRITZ (64200), 5 Place de la Libération.**

Au cours de la vie de la copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer, peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

La mission du syndic désigné par le président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic.

A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi du 10/07/1965.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de mandat de syndic fixe sa durée et précise des dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10/07/1965.

La forme et le contenu du contrat type de syndic sont prévus par l'article 29 du décret du 17/03/1967.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

S'agissant des petites copropriétés, et dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

• ARTICLE 13 : DUREE DES FONCTIONS

La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années.

Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

• ARTICLE 14 : REMUNERATION

I.- La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat, la dernière modification datant du décret du 02/07/2020.

Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi du 02/01/1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3.000 € pour une personne physique et 15.000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

II.- Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

III.- Les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 de la même loi peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique (prévue à l'article 25 du présent règlement de copropriété) au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

En cas d'absence de transmission de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

• ARTICLE 15 : CARENCE - CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC

Carence ou inaction :

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

S'agissant des petites copropriétés, en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

Cessation des fonctions :

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tout moment, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'al.10 du I de l'article 18 de la loi du 10/07/1965, dans un format téléchargeable et imprimable.

Cette remise doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est également tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du décret du 17/03/1967 ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et, restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

• ARTICLE 16 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10/07/1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret du 17/03/1967 ;
- de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L.112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10/07/1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- d'exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires, sous réserve de l'autorisation nécessaire, le cas échéant, prévue à l'article 55 du décret du 17/03/1967 ;

- de détenir et d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret, dont il remet copie au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Cet espace en ligne est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Le décret du 23/05/2019 précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

- d'émettre tous virements ou mandats ;

- de faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11 de la loi du 10/07/1965, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

- de procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;

- de tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

- d'établir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé et les charges et produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement.

L'engagement est soldé par le règlement.

S'agissant des petites copropriétés, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Par ailleurs, s'agissant des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

III. - Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L.515-16-

3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 34-1 de la loi du 30/09/1986 n°86-1067 relative à la liberté de communication.

IV. Il est enfin également chargé :

- de convoquer l'assemblée générale ;
- d'engager et congédier le personnel employé par le syndicat et fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois ;
- d'établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret du 17/03/1967 ; avec mention de leur état civil ainsi que de leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, de sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord ;
- d'établir, mettre à jour chaque année, et mettre à disposition des copropriétaires, une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret ;

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Enfin, le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L.1337-4 du code de la santé publique et L.123-3, L.511-6 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L.561-15 du code monétaire et financier.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats mentionnés à l'article 17-2 de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 17 : RESPONSABILITE

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer.

• ARTICLE 18 : DELEGATION

Seule, l'assemblée générale peut autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10/07/1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Toutefois, lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires, le syndic, s'il est non professionnel, peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

• ARTICLE 19 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

En application de l'article 39 du décret du 17/03/1967, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au 2^{ème} degré inclus.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

SECTION 3 - LE CONSEIL SYNDICAL

• ARTICLE 20 : NOMINATION - REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Sauf dans le cas des syndicats gérés par des syndics non professionnels, le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10/07/1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

S'agissant des petites copropriétés, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

• ARTICLE 21 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

• ARTICLE 22 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Lesdites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 23 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical :

- rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission ;
- assiste le syndic ;
- contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution ;
- est concerté pour établir l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

- donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même ; L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A de la loi du 10/07/1965 et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article.

Il communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de cette mise en concurrence.

Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Délégation de pouvoirs

L'article 25 a) de la loi du 10/07/1965 prévoit que l'assemblée générale peut donner au conseil syndical toute délégation du pouvoir de prendre un acte ou une décision, mentionné à l'article 24 de la même loi et que lorsque l'assemblée l'autorise à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre.

De plus, les articles 21-1 à 21-3 de cette même loi prévoient que lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer, pour une durée maximale de deux ans, renouvelable par décision expresse, le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. Elle fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Assurance de responsabilité civile :

Conformément à l'article 21-4 de la loi du 10/07/1965, une assurance de responsabilité civile est souscrite pour chacun des membres du conseil

• ARTICLE 24 : GRATUITE DES FONCTIONS - ASSISTANCE

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17/03/1967, les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 25 : CONVOCATION - ORDRE DU JOUR

a) Assemblée générale ordinaire

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10/07/1965 ou le décret du 17/03/1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Particularités lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires :

- chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

- les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-16 de la loi du 10/07/1965, ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

Les dispositions des premier et troisième alinéas ci-dessus ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7 du décret du 17/03/1967, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du troisième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

b) Assemblée générale extraordinaire

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17/03/1967.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application de l'article 8 du décret du 17/03/1967, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7 du décret du 17/03/1967, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

c) Contenu de la convocation et ordre du jour

1°) La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée générale pourra se tenir chez le syndic, dans la commune de situation de l'immeuble, ou dans toutes autres communes limitrophes.

Un autre lieu de tenue de l'assemblée générale pourra être décidé par les copropriétaires en assemblée générale.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10/07/1965 est joint à la convocation.

2°) L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17/03/1967.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

3°) A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. Les conditions de cette demande sont définies par l'article 8-1 du décret du 17/03/1967. Le syndic ne doit alors porter à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret du 17/03/1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

4°) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi du 30/09/1986 relative à la liberté de communication.

La décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

5°) Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L.33-6 et L.34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au 5°) ci-dessus au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic, à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

6°) Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

La décision de réaliser les travaux et modifications prévus au 6°) ci-dessus est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

7°) Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

8°) L'article 24-5 de la loi du 10/07/1965 prévoit :

I.- Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II.- Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III.- Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

IV.- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 ou au j de l'article 25 de la même loi et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

L'article 24-5 de la loi du 10/07/1965 liste les documents à joindre à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires.

9°) Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L.515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

10°) Lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L.241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

d) Affichage

Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10 du décret du 17/03/1967, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

e) Consultation et diffusion des documents

La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges telles que définies à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965.

Les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont consultables dans les conditions définies par l'article 9-1 du décret du 17/03/1967.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour les documents prévus à l'article 11 du décret du 17/03/1967 dans les conditions prévues par cet article.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification de ces documents peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

f) Délai

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, cette notification peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

• ARTICLE 26 : PARTICIPATION - PRESIDENCE ET BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE - REPRESENTATION - POUVOIRS - PROCES VERBAL

a) Participation à l'assemblée générale

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

b) Présidence et bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions des articles 29-1 de la loi du 10/07/1965 et 50 (al.1) du décret du 17/03/1967, son président.

Ne peuvent présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

L'assemblée générale désigne également deux scrutateurs, qui sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

c) Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

-présent physiquement ou représenté ;

-participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;

- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10/07/1965. Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.

d) Représentation

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nuspropriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

e) Pouvoirs

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.

Toutefois, il peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

Ne peuvent recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

f) Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du décret du 17/03/1967.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du 2^{ème} alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10/07/1965.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'art.1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'art.1367 du code civil.

• ARTICLE 27 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES - VOIX - MAJORITES - CONTESTATIONS

a) Pouvoirs

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I de la loi du 10/07/1965.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

b) Voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Conformément à l'article 10 de la loi du 10/07/1965, le présent règlement de copropriété mettant à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il est prévu que ces copropriétaires prennent, seuls, part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

De même, et conformément au 3^{ème} paragraphe de l'article 6-2 de la loi du 10/07/1965, les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

c) Majorités

➤ Cas général

✓ **Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance**

Conformément à l'**article 24** de la loi du 10/07/1965 :

I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;*
- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;*
- e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;*
- f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;*
- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;*
- h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*
- i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;*
- j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.*

✓ **Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

Conformément à l'article 25 de la loi du 10/07/1965, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision, mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;*
- b) 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 ;*
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;*

- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
- Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.
- g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
- h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
- i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Par ailleurs, l'article 30 de la loi du 10/07/1965 al.1, 2 et 3, prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la même loi, 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 de la loi du 10/07/1965, 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.

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Second vote :

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la même loi ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 de la même loi en procédant immédiatement à un second vote.

✓ **Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix**

Conformément à l'article 26 de la loi du 10/07/1965, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Surélévation :

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 la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10/07/1965.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, la majorité prévue à l'article 26 de la même loi, 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, 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.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la loi du 10/07/1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la même loi 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.

Par dérogation à l'article 37 de la même loi, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Second vote :

Enfin, conformément à l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965, nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la même loi mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

✓ **Décisions prises à l'unanimité**

L'article 26 de la loi du 10/07/1965 poursuit ainsi :

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale 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.

Elle 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'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la même loi, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'art.L.1231-2 du code général des collectivités territoriales.

De même, et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10/07/1965, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf en cas de décision par l'assemblée générale, statuant à la majorité exigée par la loi, de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire pouvant alors être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

➤ Particularités des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10/07/1965 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

d) Contestations des décisions

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

➤ Cas général

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Elle doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10/07/1965.

Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société propriétaire de lots :

- lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.
- s'il n'a pas assisté à la réunion.

➤ Particularités des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10/07/1965, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

CHAPITRE 3 - DECISIONS SANS ASSEMBLEE GENERALE

• ARTICLE 28 : CAS DES PETITES COPROPRIETES

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10/07/1965, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

• ARTICLE 29 : COPROPRIETES DONT LE NOMBRE DE VOIX EST REPARTI ENTRE DEUX COPROPRIETAIRES

a) Décisions unilatérales

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10/07/1965, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16 de la même loi, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

b) Autorisations judiciaires

Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10/07/1965, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

CHAPITRE 4 - ASSURANCES

• ARTICLE 30 : PORTEE DES ASSURANCES

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

L'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc. Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques, seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

c) Assurances contre les risques de responsabilité civile :

Le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

De même, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

• ARTICLE 31 : SINISTRES

En cas de sinistres, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- 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 affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous 15 jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les 2 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.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre II de la loi du 10/07/1965 sont applicables :
- Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi du 10/07/1965, 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.

• ARTICLE 32 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 38-1, 39, 40, 41 de la loi du 10/07/1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13/07/1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 5 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• ARTICLE 33 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

• ARTICLE 34 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévus à l'article 11 de la loi du 10/07/1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité objective que ces services et 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 générales ou spéciales, 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 :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en 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.

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'équipements collectifs, cette modification est décidée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de la même loi.

CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE

• ARTICLE 35 :

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Ainsi, conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même service de la publicité foncière.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

• ARTICLE 36 :

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10/07/1965 et le décret du 17/03/1967 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au décret du 17/03/1967 ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du même décret peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret du 17/03/1967 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'art. 9 du même décret précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

Pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R.53 à R.53-4 du code des postes et des communications électroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9 du décret du 17/03/1967.

Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification mentionnées à l'article 64-1 du décret du 17/03/1967.

Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception.

Lorsque les notifications et mises en demeure mentionnées au I sont faites au moyen du procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié mentionné à l'article 64-2 du décret du 17/03/1967, chaque copropriétaire concerné en est informé au moins quinze jours avant le premier envoi effectué par ce moyen, sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de l'acte.

Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues au I de l'article 64-3 du décret du 17/03/1967. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au I de l'art.64-3.

En vue de l'application des articles 64 et 64-2 du décret du 17/03/1967, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les notifications et mises en demeure prévues par les articles 64 et 64-2 du même décret sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

En cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues au 3° de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

SAS ARGITECK : DAUDE6440@GMAIL.COM

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

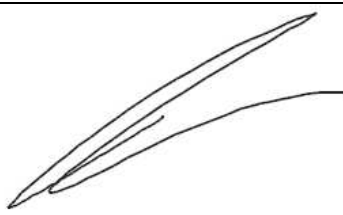
Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

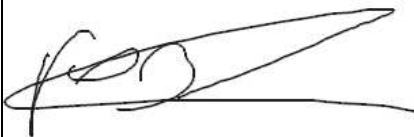
DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

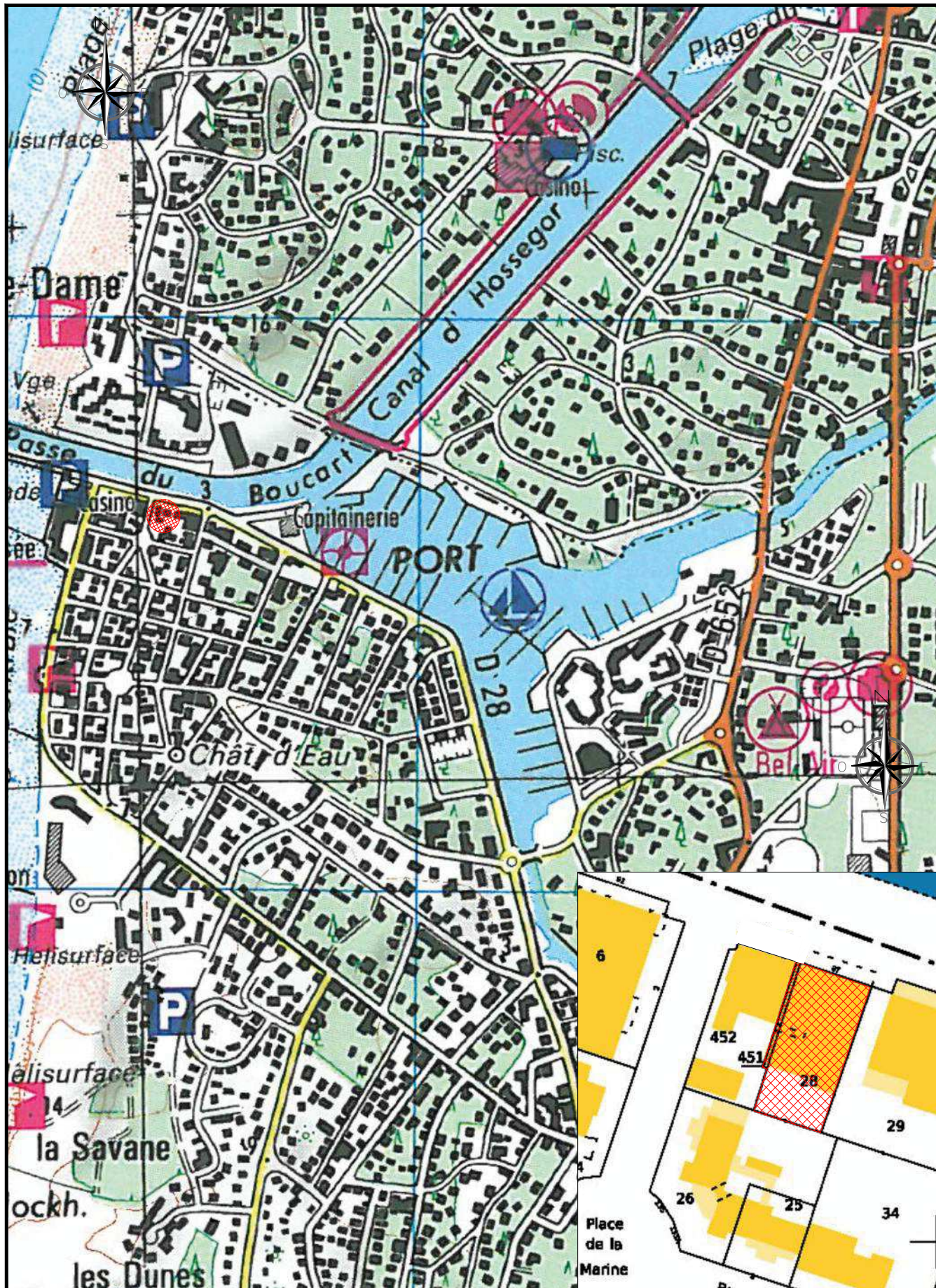
Recueil de signature à l'office

Monsieur Jean DAUDE représentant ARGITECK a signé le 21 octobre 2021	
---	--

et le notaire Me BOUSQUET françois-Xavier a signé L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT ET UN OCTOBRE	
---	--

Copropriété "LA SARDINIÈRE"

1 - PLAN DE SITUATION



Sans
Echelle

format
A4

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

19/07
2021

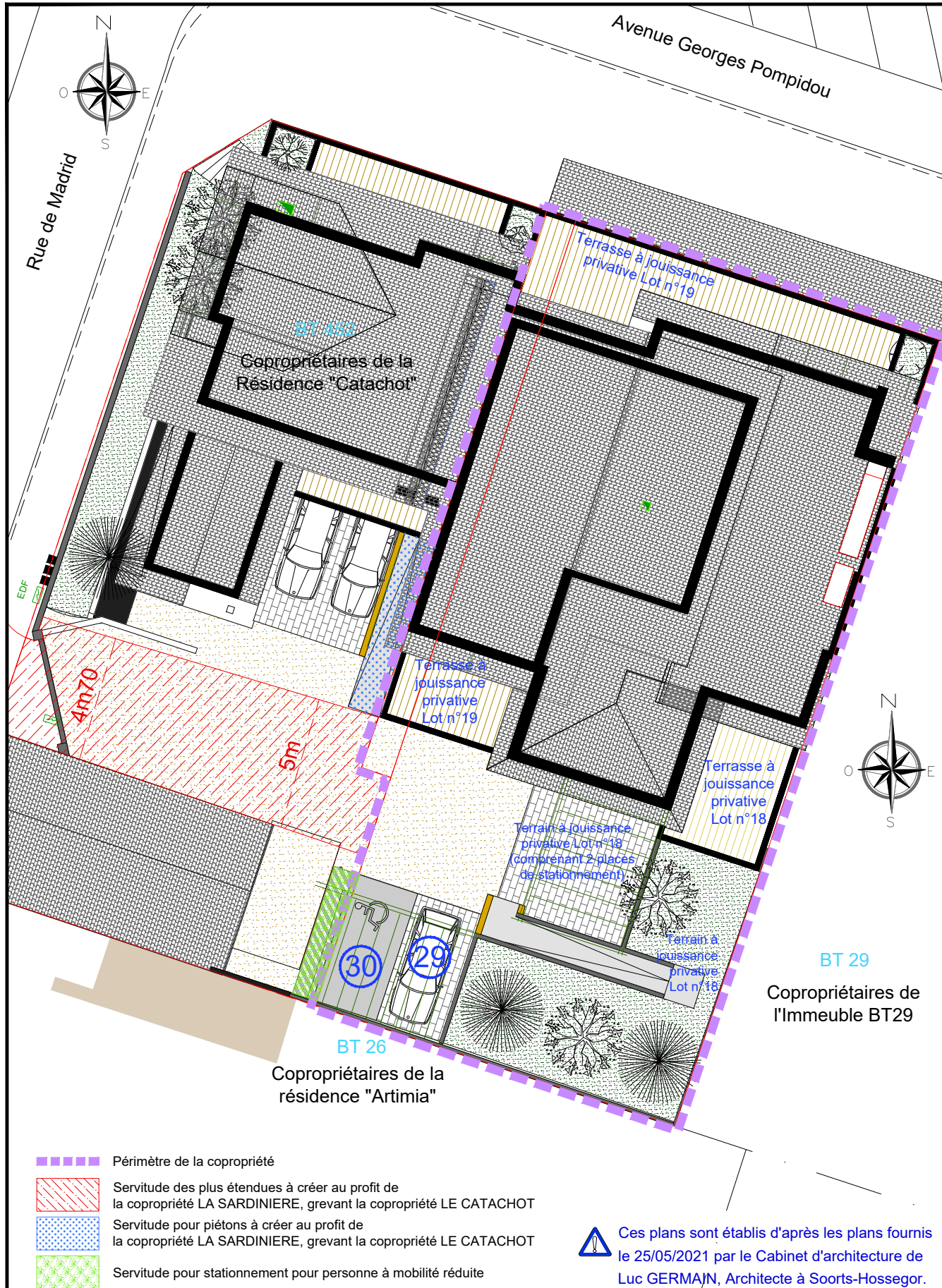
PREMIER **PLAN**

Agence de CAPBRETON
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

G
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER-VALORISER-GARANTIR

Copropriété "LA SARDINIÈRE"

2 - PLAN DE MASSE



Echelle:
1/200

format
A4

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

19/07
2021

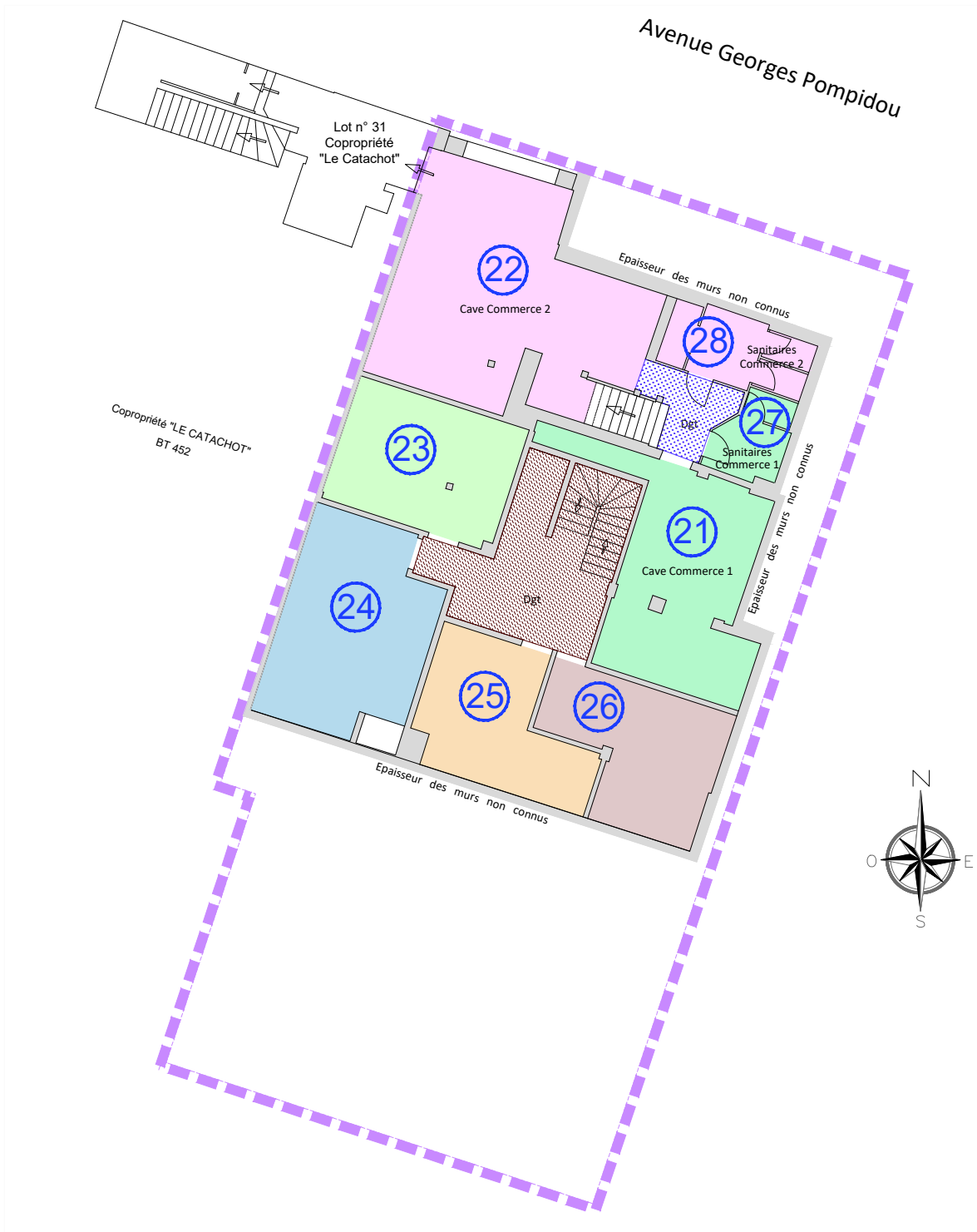
PREMIER PLAN

Agence de CAPBRETON
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

G
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Copropriété "LA SARDINIERE"

6 - NIVEAU SOUS-SOL



- ■ ■ ■ ■ Périmètre de la copropriété
- ■ ■ ■ ■ Parties communes spéciales aux lots n° 21, 22, 27 et 28
- ■ ■ ■ ■ Parties communes spéciales aux lots n° 18 à 20, 23 à 26



Ces plans sont établis d'après les relevés d'état des lieux, réalisés le 24/05/2021 par le Cabinet **PREMIER PLAN**, Géomètre-Expert à Capbreton.

Echelle:
1/200

format
A4

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

19/07
2021

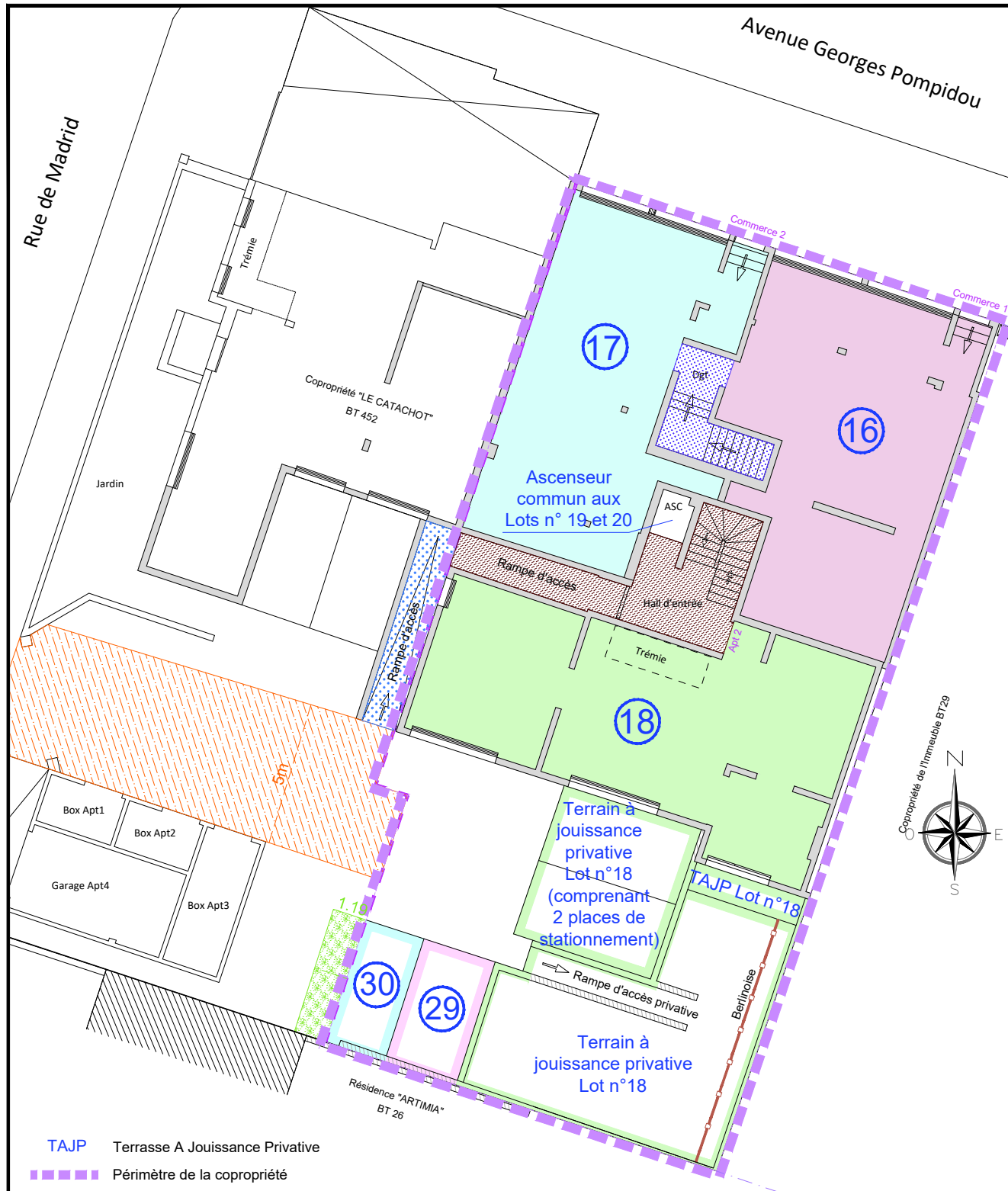
PREMIER PLAN

Agence de **CAPBRETON**
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALOISE GARANTIE

Copropriété "LA SARDINIÈRE"

3 - NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE



TAJP Terrasse A Jouissance Privative

----- Périmètre de la copropriété

Servitude des plus étendues à créer au profit de la copropriété LA SARDINIÈRE, grevant la copropriété LE CATACHOT

Servitude pour piétons à créer au profit de la copropriété LA SARDINIÈRE, grevant la copropriété LE CATACHOT

Servitude pour stationnement pour personne à mobilité réduite

Parties communes spéciales aux lots n° 21, 22, 27 et 28

Parties communes spéciales aux lots n° 18 à 20, 23 à 26



Ces plans sont établis d'après les relevés d'état des lieux, réalisés le 24/05/2021 par le Cabinet PREMIER PLAN, Géomètre-Expert à Capbreton.

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

Echelle:
1/200

format
A4

19/07
2021

PREMIER PLAN

Agence de CAPBRETON
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

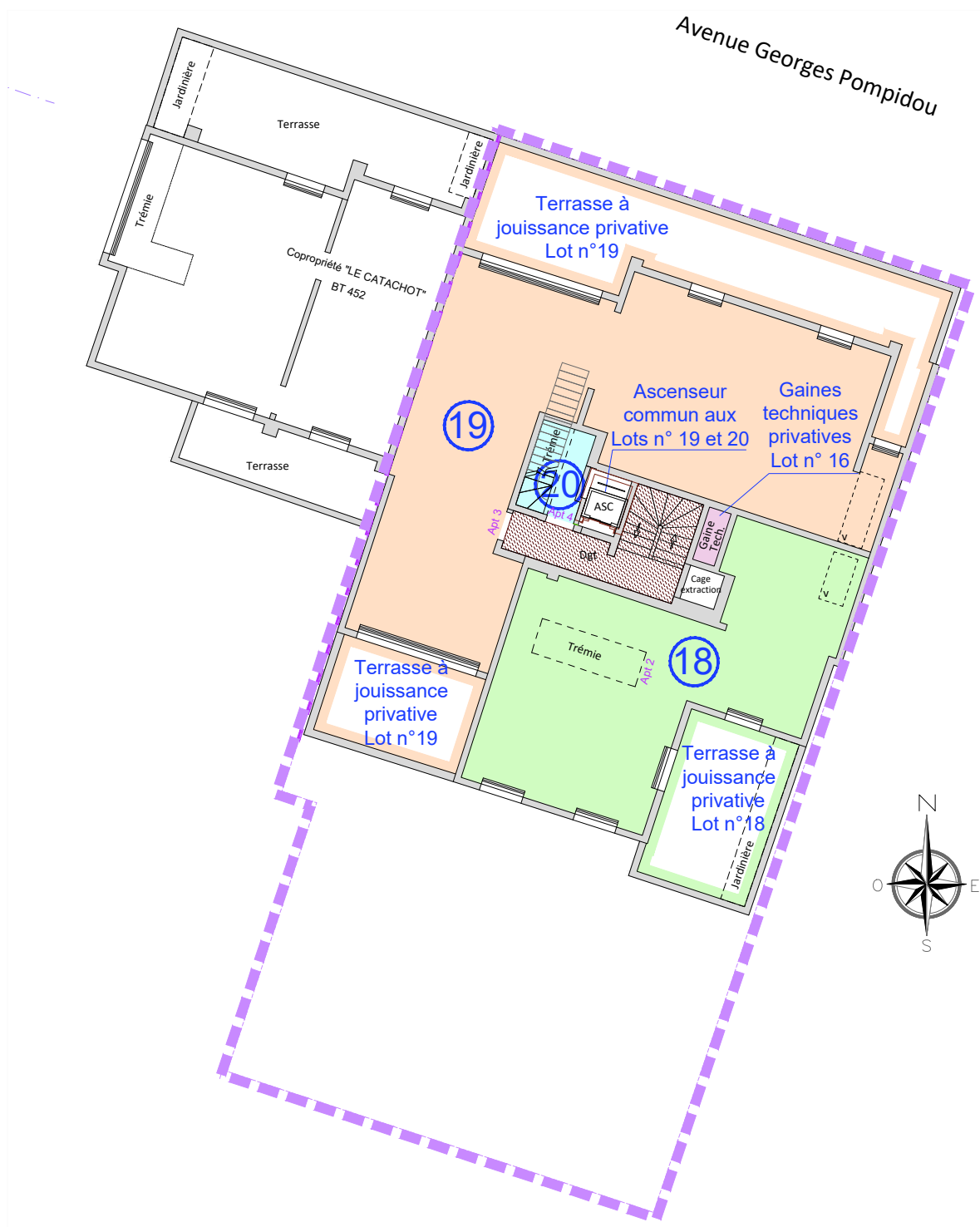
Copropriété "LA SARDINIÈRE"

4 - NIVEAU 1er ETAGE

Echelle:
1/200

format
A4

19/07
2021



----- Périmètre de la copropriété

Parties communes spéciales aux lots n° 18, 19, 20, 23 à 26



Ces plans sont établis d'après les relevés d'état des lieux, réalisés le 24/05/2021 par le Cabinet PREMIER PLAN, Géomètre-Expert à Capbreton.

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

PREMIER PLAN

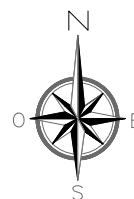
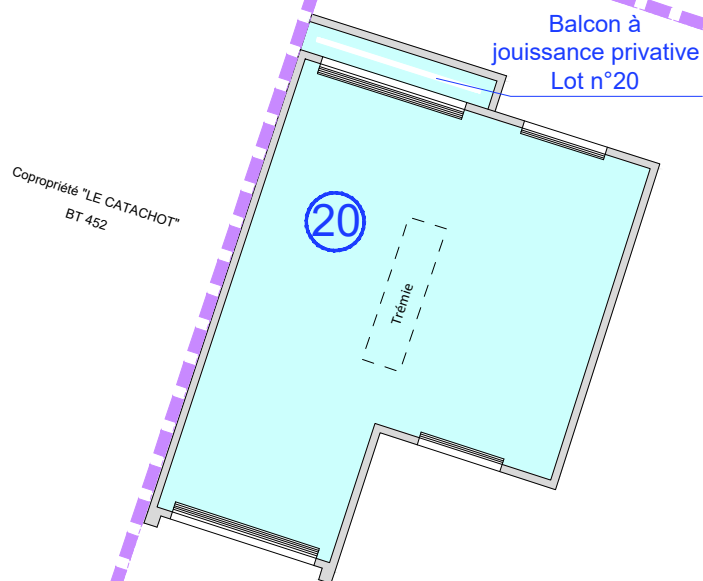
Agence de CAPBRETON
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Copropriété "LA SARDINIERE"

5 - NIVEAU 2ème ETAGE

Avenue Georges Pompidou



■ ■ ■ ■ ■ Périmètre de la copropriété



Ces plans sont établis d'après les relevés d'état des lieux, réalisés le 24/05/2021 par le Cabinet PREMIER PLAN, Géomètre-Expert à Capbreton.

Echelle:
1/200

format
A4

Département des LANDES
COMMUNE DE CAPBRETON

CADASTRE:
Section : BT
N° : 28 et 451

Référence dossier:
C18-0488

19/07
2021

PREMIER PLAN

Agence de CAPBRETON
64 Boulevard des Cigales
Tel : 05 58 72 26 26
capbreton@premierplan.eu
www.premierplan.eu

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Statuts de
l'Union de Syndicats
« Copropriété La Sardinière » et
« Copropriété « Le Catachot »

Sis Avenue Georges Pompidou
À CAPBRETON

Titre I. Généralités.....	4
Section 1 – Constitution – Adhésion des membres	4
Article 1. Constitution.....	4
Article 2. Adhésion des membres.....	5
Section 2 – Siègle – Durée.....	6
Article 3. Siègle	6
Article 4. Durée.....	6
Section 3 – Dénomination – Objet.....	7
Article 5. Dénomination.....	7
Article 6. Objet.....	7
Titre II. Organes de l'Union de Syndicats	9
Section 1 – Organe délibérant : l'Assemblée Générale de l'Union.....	9
Article 7. Composition de l'assemblée générale.....	9
Article 8. Convocation.....	10
Article 9. Tenue de l'assemblée générale	11
Article 10. Ordre du jour	11
Article 11. Nombre de voix.....	11
Article 12. Pouvoirs de l'assemblée générale.....	12
Article 13. Majorités requises pour l'adoption des décisions.....	13
Article 14. Délibérations. Notifications.....	14
Section 2 – Organe exécutif : Le Président de l'Union	15
Article 15. Désignation du Président de l'Union.....	15
Article 16. Missions du Président de l'Union.....	16
Article 17. Dispositions diverses.....	17
Section 3 – Organe d'assistance et de contrôle : Le Conseil de l'Union.....	18
Article 18. Composition du Conseil de l'Union	18
Article 19. Vacance du Conseil de l'Union	18
Article 20. Information au Président de l'Union.....	19
Article 21. Rémunération - Frais.....	19
Article 22. Réunions du Conseil de l'Union	19
Article 23. Missions du Conseil de l'Union	20
Titre III. Charges de l'Union.....	21
Section 1 – Définition et répartition	21

Article 24.	Charges communes à tous les lots	22
Article 25.	Charges communes à certains lots	22
<i>Section 2 – Recouvrement des charges</i>		22
Article 26.	Budget prévisionnel	22
Article 27.	Appels de fonds.....	23
Article 28.	Comptabilité de l'Union	23
Article 29.	Compte bancaire ou postal	24
Article 30.	Carence	24
<i>Titre IV. Dispositions diverses</i>		25
Article 31.	Stationnements sur les espaces à usage commun.....	25
Article 32.	Carence de l'Union.....	25
Article 33.	Responsabilité.....	25
Article 34.	Travaux.....	25
Article 35.	Election de domicile.....	25
Article 36.	Litiges	25

Titre I. Généralités

Section 1 – Constitution – Adhésion des membres

Article 1. Constitution

La présente Union de Syndicats est régie par les dispositions de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, des articles 63 à 63-4 du décret du 17 mars 1967, ainsi que par les présents statuts.

A. Désignation de l'ensemble immobilier

Sont réunis en Union de Syndicats, du fait de leur adhésion, le syndicat des copropriétaires de chacun des lots constituant l'ensemble immobilier dénommé « Copropriété La Sardinière » et « Copropriété Le Catachot » sis Avenue Georges Pompidou à Capbreton.

Cette Union de Syndicats consiste un groupement doté de la personnalité civile.

Cet ensemble immobilier est cadastré, sur la commune de CAPBRETON :

SECTION	NUMERO	CONTENANCE CADASTRALE
BT	28	04a 43ca
BT	451	00a 26ca
BT	452	04a 24ca
Total		08a 93ca

Son périmètre est défini sur le plan de masse joint aux présents statuts.

B. Désignation des lots de l'ensemble immobilier

1. Les lots de l'ensemble immobilier sont constitués comme suit :

- ✓ Lot A, de 469 m², destiné à recevoir un bâtiment à usage mixte d'habitation et commercial et ses dépendances (voirie, parkings extérieurs, espaces verts,...),
- ✓ Lot B, de 424 m², destiné à recevoir un bâtiment à usage mixte d'habitation et commercial et ses dépendances (voirie, parkings extérieurs, espaces verts,...),

2. Ces lots sont cadastrés comme suit :

N° de lot de l'ensemble immobilier	Références Cadastres		
	Section	Numéro	Contenance cadastrale
A	BT	28	04a 43ca
	BT	451	00a 26ca
B	BT	452	04a 24ca

3. Autorisations d'urbanisme de chacun des lots :

Les opérations de réhabilitation et de construction des différents lots A et B, seront réalisées sous une maîtrise d'ouvrage commune.

- ✓ Lots A et B : les travaux visés ci-dessus font l'objet d'un permis de construire n° PC 040 065 19 D0045 délivré en date du 21 Octobre 2019, par la Mairie de Capbreton, le titulaire de l'arrêté de permis de construire étant la société SAS ARGITECK ;
Un permis de construire modificatif n° PC 040 065 19 D0045 M01 délivré en date du 16 Avril 2021, par la Mairie de Capbreton, le titulaire de l'arrêté de permis de construire modificatif restant la société SAS ARGITECK ;

C. Servitudes

Compte tenu de la configuration du site et des caractéristiques de chacune des emprises foncières des lots A et B, une servitude conventionnelle, de passage (piétons et véhicules légers et poids-lourds) sera constituée au profit du lot A, ainsi que toutes servitudes réciproques de passage de réseaux existants.

Article 2. Adhésion des membres

Sont membres de l'« Union de Syndicats de l'ensemble immobilier « Copropriété La Sardinière » et « Copropriété Le Catachot » », les syndicats de copropriétaires de chacun des lots A et B.

L'adhésion à cette Union de Syndicats résulte de la décision de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires concerné, votant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (article 29 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965).

La présente Union de Syndicats pourra également recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de société d'attribution visées à l'article L 212-1 et suivants du code de la construction et de l'urbanisme, et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins à ceux des membres de l'Union.

Cette adhésion aura lieu de plein droit sur simple déclaration du ou des propriétaires de tout ou partie de ces parcelles, auxquelles l'Union de Syndicats sera alors étendue, sans qu'il soit besoin d'autre autorisation ou consentement que celui résultant de la présente stipulation.

Section 2 – Siège – Durée

Article 3. Siège

Le Siège de l'Union est fixé au domicile élu de son président.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du Président de l'Union ou sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant à la majorité prévue à l'article 13 a) ci-après.

Article 4. Durée

La présente Union de Syndicats entrera en vigueur dès que l'un au moins des membres visés à l'article 2 y aura adhéré.

Elle ne prendra fin que si tous les membres de l'Union ont valablement décidé de se retirer ou si un autre mode de gestion est adopté.

Les membres de l'Union ne pourront s'en retirer qu'à la condition que les obligations les concernant, pour lesquelles elle a été constituée, sont éteintes.

Si tel est le cas, le retrait de l'Union de l'un de ses membres devra être décidé :

- S'agissant d'un syndicat de copropriétaires : par l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires concerné, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,
- S'agissant d'une société (immobilière ou d'attribution) : par ses instances dirigeantes.

La présente Union de Syndicats revêt un caractère réel. Elle s'appliquera aux immeubles susvisés quels que soient leurs propriétaires successifs et sera opposable à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de copropriété ou d'un droit réel quelconque portant sur l'un de ces immeubles, du seul fait de l'acquisition de ce droit.

Section 3 – Dénomination – Objet

Article 5. Dénomination

La présente Union de Syndicats est dénommée « Union de Syndicats de l'ensemble immobilier « Copropriété La Sardinière » et « Copropriété Le Catachot » ».

Article 6. Objet

La présente Union de Syndicats a pour objet :

- la création, la gestion, le fonctionnement, l'entretien, la réparation, le remplacement, la reconstruction, et éventuellement la création d'éléments d'équipement communs à ses membres, et en particulier des éléments d'équipement communs ayant fait l'objet de servitudes conventionnelles, à savoir :
 - L'accès grevant la Copropriété « Le Catachot »
 - Le portail électrique d'entrée
 - L'éclairage extérieur des parkings des deux Copropriétés
 - Le système de Visiophonie et Interphonie des lots « appartements »
 - La pompe de relevage commune
 - le système d'arrosage des jardins privatifs des deux copropriétés
 - et d'une façon générale, de tous les éléments d'équipement communs (y compris ceux réalisés sur les terrains éventuellement ultérieurement intégrés dans le périmètre de l'ensemble immobilier)
- l'acquisition éventuelle des biens nécessaires à son objet ;
- la conclusion de tous accords, contrats ou conventions en rapport avec les missions ci-dessus et, d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts ;
- la police et la surveillance générale de l'ensemble immobilier ;
- la mise en œuvre et le respect des servitudes, telles que prévues par acte contenant constitution de servitudes ;
- et d'une manière générale, la satisfaction d'intérêt commun à ses membres ou à plusieurs d'entre eux ;
- l'Union est également chargée de procéder à la répartition et au recouvrement des dépenses de gestion et d'entretien des éléments d'équipement communs et de services d'intérêt commun visés ci-dessus ;
- l'Union aura la possibilité d'assigner en justice dans le cas où elle constaterait le non-respect des règles prévues dans les statuts ;

L'Union pourra, en outre, se charger de missions particulières, de travaux, de prestations d'entretien ou de gestion, pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs de ses membres.

Elle assumera toutes les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence de ce qui précède et notamment les frais d'éclairage des voiries, d'arrosage des espaces verts.

Elle acquittera également les salaires de tous préposés à l'entretien et, s'il y a lieu, au fonctionnement des éléments d'équipement communs ainsi que les honoraires de l'architecte de l'ensemble immobilier qui pourra être désigné par le Président de l'Union sous le contrôle de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Union pourra contracter à son nom toutes assurances pour couvrir les responsabilités pouvant lui incomber au titre notamment des éléments d'équipement dont elle assume la gestion et l'entretien.

Titre II. Organes de l'Union de Syndicats

Les organes de l'Union de Syndicats permettant de créer, gérer et entretenir les éléments d'équipements communs et d'assurer la gestion de services d'intérêt commun de l'Ensemble Immobilier « Copropriété La Sardinière » et « Copropriété Le Catachot » sont au nombre de trois :

- L'assemblée générale, constituant l'organe délibérant,
- Le Président de l'Union, constituant l'organe exécutif,
- Le Conseil de l'Union, constituant l'organe d'assistance et de contrôle.

Section 1 – Organe délibérant : l'Assemblée Générale de l'Union

Article 7. Composition de l'assemblée générale

L'Assemblée Générale de l'Union de Syndicats se compose :

- Pour les lots soumis au régime de la copropriété : du syndic de chacun des syndicats de copropriétaires, observation faite qu'une même personne (physique ou morale) peut être syndic de tout ou partie des Syndicats membres de l'Union,
- Pour les lots non soumis au régime de la copropriété : du propriétaire de ce lot (qu'il soit une personne physique ou morale) ou de son représentant.

Le syndic participe aux assemblées générales de l'Union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'il représente. Les copropriétaires pris individuellement n'ont aucun droit à participer aux assemblées générales.

Avant même l'achèvement de chacune des constructions, les syndics provisoires désignés en vertu du règlement de copropriété pourront participer aux assemblées générales de l'Union en qualité de mandataires du ou des syndicats qu'il représente.

Toute personne appelée à participer à l'assemblée générale de l'Union pourra se faire représenter par un mandataire de son choix (qui pourra être pris en dehors des membres de l'Union) sur simple lettre ou pouvoir sous-seing privé.

En outre, les syndics seront valablement représentés par l'un de leurs préposés.

Avis et informations du syndicat des copropriétaires :

Conformément à l'article 63 al. 2 du décret du 17 mars 1967, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'Union.

Conformément à l'article 63 al. 3 du décret du 17 mars 1967, le syndic rend également compte à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné des décisions prises par l'union.

Article 8. Convocation

a. Périodicité :

L'assemblée générale de l'Union sera réunie au moins une fois par an, et pour la première fois au plus tard dans le délai d'un an suivant l'achèvement du dernier des bâtiments de l'ensemble immobilier.

Elle peut en outre être convoquée soit lorsque :

- le Président de l'Union le juge nécessaire,
- le Conseil de l'Union le demande,
- la demande en a été faite par écrit par des membres de l'Union représentant au moins le tiers des voix de celle-ci,
- la demande en a été faite par écrit par un ou des membres de l'Union, même s'ils ne représentent pas au moins le tiers des voix de celle-ci. Dans ce dernier cas, l'ensemble des frais relatifs à la convocation et à la tenue de l'assemblée générale sera à la charge du ou des membres demandeurs.

b. Personne habilitée à adresser les convocations :

L'assemblée générale de l'Union est convoquée par le Président de l'Union.

En cas de vacance du poste de Président de l'Union, l'assemblée générale pourra être convoquée par l'un quelconque des membres du Conseil de l'Union.

c. Forme et délai :

Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement, aux personnes composant l'assemblée générale, au domicile réel ou élu porté à la connaissance de l'Union, au moins quinze jours avant la date de la réunion, sauf urgence.

d. Contenu :

Les convocations doivent contenir l'indication du jour, de l'heure et du lieu de la réunion et comporter l'ordre du jour de l'assemblée (y compris, le cas échéant, les questions dont l'inscription est demandée par un ou plusieurs membres ou par le Conseil de l'Union).

En effet, lorsqu'en application du second alinéa de l'article 8.a ci-dessus, l'assemblée est convoquée à la demande du Conseil de l'Union ou de membres de l'Union, ces derniers doivent communiquer en même temps les questions qu'ils souhaitent voir porter à l'ordre du jour, avec les projets de résolution à soumettre à l'assemblée.

Article 9. Tenue de l'assemblée générale

a. Lieu et heure :

L'assemblée générale se tiendra à l'endroit et à l'heure fixés dans la convocation.

b. Présidence et secrétariat de séance :

L'assemblée générale est présidée par le président de l'Union ou, en cas d'empêchement, par le Président du Conseil de l'Union, ou par un autre membre de l'Union désigné par elle.

Elle peut nommer un secrétaire de séance, qui peut être une personne physique ou morale, choisie parmi les membres de l'Union ou en dehors d'eux.

c. Feuille de présence :

Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des personnes composant l'assemblée générale, présentes ou représentées, ainsi que le nombre de voix auquel chacune d'elles a droit.

Cette feuille est émarginée par chacune des personnes composant l'assemblée générale ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance et, le cas échéant, par le secrétaire de séance.

Article 10. Ordre du jour

Les délibérations de l'assemblée générale ne pourront porter que sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'Union et sur les questions posées par eux au moins huit jours avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les questions diverses pourront être discutées en séance, sans qu'aucune délibération ne puisse être votée par l'assemblée générale.

Article 11. Nombre de voix

Le nombre de voix attribuées à chaque lot est mentionné dans le tableau ci-après :

NUMERO DE LOT	NOMBRE DE VOIX
A	500
B	500
TOTAL	1000

Le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Union est égal à sa participation aux charges telle qu'elle est définie ci-après à l'article 24 ci-après.

Toutefois, lorsque la décision à prendre concerne les dépenses visées à l'article 25 ci-après, seuls les membres intéressés prennent part au vote, avec un nombre de

voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses, telle qu'elle résulte des dites stipulations.

Si un membre de l'Union est propriétaire de plusieurs lots, il dispose d'autant de voix que la somme des voix attribuées à chacun de ses lots.

Toutefois, lorsqu'un membre de l'Union possède un nombre de voix supérieur à la moitié, ce nombre est réduit, pour le vote en assemblée générale, à la somme des voix des autres membres.

Le président de l'Union établit et tient à jour la liste des membres, avec le nombre de voix dont ils disposent.

Si la surface plancher affectée à un lot de l'ensemble immobilier est amenée à évoluer, le nombre de voix dont dispose le membre propriétaire du lot concerné, ainsi que la quote-part de charges qui est attribuée, sont amenés à évoluer de manière proportionnelle.

Article 12. Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après.

Ses compétences diffèrent selon qu'il s'agisse de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

a. Assemblée Générale Ordinaire :

- Quorum

L'Assemblée Générale Ordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix des présents ou représentés est au moins égal à la moitié de la totalité des voix de l'Union, telles que déterminées à l'article 11 ci-dessus.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est adressée à quinze jours d'intervalle au moins. L'Assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre des voix des présents ou représentés, mais seulement sur l'ordre du jour de la première Assemblée.

- Pouvoirs

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- ✓ nomme et révoque le Président de l'Union ;
- ✓ délibère chaque année sur la gestion du Président de l'Union et sur les comptes de l'exercice écoulé, approuve le budget prévisionnel de l'exercice en cours ou à venir, préparé par le Président de l'Union ;
- ✓ assiste le Président de l'Union et, en tant que de besoin, le confirme dans ses pouvoirs pour effectuer tel ou tel acte particulier ; lui confère les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant ses pouvoirs, fixe le montant des emprunts qui pourront éventuellement être contractés par le Président ;
- ✓ peut confier des missions et délégations au Conseil de l'Union ;

- ✓ approuve la conclusion de tous contrats et l'exécution de tous travaux dépassant le cadre d'une administration normale et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût ;
- ✓ approuve la création d'un élément d'équipement commun ou d'un service d'intérêt commun, sur un projet de suppression de l'un d'eux, ou sur un projet de transfert de propriété au profit de l'Union ;
- ✓ approuve le ou les règlements intérieurs qui pourront être établis par le Président, concernant notamment les conditions d'utilisation et de fonctionnement des éléments d'équipement et d'exécution des services collectifs rentrant dans l'objet de l'Union ;
- ✓ et d'une façon générale, délibère sur toutes les questions entrant dans l'objet de l'Union, sur lesquelles elle est consultée, ne relevant pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

b. Assemblée Générale Extraordinaire :

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère sur les propositions de modifications des statuts de la présente Union de Syndicats et de modifications des servitudes, telles que prévues par acte contenant constitution de servitudes.

Article 13. Majorités requises pour l'adoption des décisions

a. Assemblée Générale Ordinaire :

Les décisions sont valablement prises à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés, les voix de ceux qui se sont abstenus ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul, n'étant pas prises en compte, pour le calcul de la majorité.

Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'un élément d'équipement commun ou d'un service d'intérêt commun, sur un projet de suppression de l'un d'eux, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix de tous les membres de l'Union.

Dans ce dernier cas, à défaut de décision prise à cette majorité, une nouvelle assemblée, tenue sur une seconde convocation adressée dans les quinze jours, pourra prendre sa décision à la majorité simple prévue au premier paragraphe ci-dessus.

b. Assemblée Générale Extraordinaire :

Les décisions qui relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour être valablement prises, devront recueillir une majorité représentant au moins les trois quarts de la totalité des voix de l'Union, sauf dispositions d'ordre public autres.

c. Accords des intéressés – Unanimité :

L'Assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, porter atteinte ni aux droits de propriété appartenant aux membres de l'Union ou aux copropriétaires, ni aux servitudes leur profitant. Elle ne peut non plus augmenter les bases de répartition des charges si ce n'est avec l'accord des intéressés.

L'Assemblée ne peut, sauf à l'unanimité des membres de l'Union, aliéner les biens immobiliers appartenant à l'Union de Syndicats qui seraient indispensables au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

Article 14. Délibérations. Notifications

a. Délibérations :

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux de chaque assemblée générale sont inscrits par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président de l'Union.

b. Notifications :

Les délibérations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux membres qui n'ont été ni présents ni représentés à l'assemblée au cours de laquelle elles ont été adoptées, ainsi qu'aux membres qui s'y sont opposés ; elles sont communiquées aux autres membres par pli ordinaire.

Les décisions obligent tous les membres de l'Union, y compris ceux qui ont voté contre, qui se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

A l'égard de l'Union de Syndicats, les votes émis par les syndics des syndicats de copropriétaires membres sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté collective des copropriétaires représentés par eux, nonobstant toutes clauses limitatives des règlements de copropriété. Ils s'imposeront en conséquence à chacun des copropriétaires pris individuellement.

Section 2 – Organe exécutif : Le Président de l'Union

Article 15. Désignation du Président de l'Union

a. Président Provisoire :

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale de l'Union, qui aura lieu au plus tard dans l'année suivant l'achèvement du dernier des bâtiments de l'ensemble immobilier, les fonctions de Président de la Présente Union de Syndicats seront exercées à titre provisoire par la société ayant son siège social à (.....).

Le Président provisoire disposera de tous les pouvoirs résultant des présents statuts. Par dérogation aux dispositions de l'article 26 ci-après, il établira un seul le premier budget prévisionnel, sur la base duquel il pourra demander des provisions et exercer ses pouvoirs, et il fixera le montant de l'avance de trésorerie permanente qu'il pourra exiger des membres de l'Union.

b. Au cours de la vie de l'Union :

L'Assemblée Générale Ordinaire élit parmi ses membres ou en dehors d'eux un Président qui peut être une personne physique ou morale.

Si le Président est une personne morale, celle-ci sera représentée par ses organes de gestion ou par un représentant dûment mandaté par lesdits organes de gestion.

Il n'existe aucune incompatibilité entre les fonctions de Président de l'Union et de Syndic du ou des Syndicats membres de la présente Union.

Le Président de l'Union est nommé pour trois années.

Il peut être révoqué à tout moment.

Le Président de l'Union est toujours rééligible.

L'Assemblée statuera sur les conditions de rémunération du Président et le remboursement de ses frais dans le respect, s'il y a lieu, de la réglementation en vigueur.

Article 16. Missions du Président de l'Union

Le Président est l'organe exécutif de l'Union de Syndicats et en assume sa représentation.

Il est chargé :

- de représenter l'Union auprès des Administrations et des Autorités publiques et vis-à-vis des tiers, dans tous les actes intéressant la personnalité civile de celle-ci et entrant dans son objet ;
- d'exercer une surveillance générale sur les intérêts de l'Union ;
- de veiller au respect des servitudes susvisées ;
- d'établir et de tenir à jour la liste des membres, avec le nombre de voix dont ils disposent ;
- de convoquer les Assemblées Générales et d'en fixer l'ordre du jour ;
- de préparer le budget prévisionnel annuel ;
- de présenter à l'Assemblée Générale les comptes de l'Union ;
- de faire ouvrir au nom de l'Union tous comptes bancaires ou postaux ;

Il est chargé dans la limite du budget prévisionnel, et des décisions votées par l'Assemblée Générale :

- de l'exécution des décisions de l'Union, prises par l'Assemblée Générale ;
- de procéder à tous appels de fonds, d'en donner quittance et de poursuivre leur recouvrement, au besoin par la voie judiciaire ;
- de procéder au règlement des sommes dues par l'Union en vertu des conventions, contrats et marchés ou pour toute autre cause, comme de poursuivre le recouvrement de toutes créances de l'Union ;
- d'émettre, d'endosser ou d'acquitter tous chèques ou effets de commerce ;
- de pourvoir à la surveillance générale de l'ensemble immobilier auquel s'applique l'Union, en liaison avec les syndics et les propriétaires des immeubles qui y sont compris ;
- de pourvoir à la conservation, l'entretien et le fonctionnement des éléments d'équipement dont l'Union assume la gestion ;
- de faire établir les projets de travaux en conséquence, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution ; de procéder à la réception des travaux ;
- de passer tous contrats engageant l'Union, en particulier, avec les architectes, les entrepreneurs et autres techniciens et prestataires de service, avec les fournisseurs, avec les collectivités publiques et de veiller à leur exécution ;
- de contracter toutes assurances dans l'intérêt de l'Union ;
- de conclure toutes conventions ayant pour but la satisfaction de l'intérêt général de l'ensemble immobilier ;
- de nommer, diriger et révoquer le personnel de l'Union et de fixer leur traitement ;

- de recevoir tous plis recommandés, mandats, objets, etc... adressés à l'Union ;
- d'intenter toutes actions devant les tribunaux judiciaires ou administratifs, soit en demandant, soit en défendant, étant toutefois précisé que cette autorisation de l'Assemblée Générale n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit d'une action pour le recouvrement des charges dues à l'Union (même par voie d'exécution forcée, ou en cas d'urgence) ou lorsqu'il constaterait le non-respect des règles prévues dans les présents statuts ;
Dans ces deux derniers cas, le Président devra en informer les membres de l'Union lors de l'Assemblée Générale suivant l'acte introductif d'instance ;
- de traiter, de transiger, de compromettre au nom de l'Union ;
- de contracter tous emprunts pour le compte de l'Union.

Le Président de l'Union de Syndicats a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à l'Assemblée Générale, dans les plus brefs délais pour les questions qui seraient réservées à celle-ci.

D'une manière générale, le Président de l'Union est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par l'Assemblée Générale.

Les pouvoirs du Président sont toutefois limités à la mise en œuvre de l'objet de l'Union, sans qu'il puisse s'immiscer dans l'administration des immeubles compris dans l'ensemble immobilier qui reste assurée par leurs syndics ou propriétaires respectifs.

Article 17. Dispositions diverses

Le Président de l'Union pourra se faire assister dans l'accomplissement de ses fonctions de toute personne ou Conseil de son choix, dans les limites du budget prévisionnel en cours.

Le Président de l'Union pourra, avec l'accord de l'Assemblée Générale, constituer mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés rentrant dans ses pouvoirs ou déléguer pour un temps déterminé, toute ou partie de ses pouvoirs à une personne étrangère ou non à l'Union.

La rémunération éventuelle de ce ou de ces mandataires sera prise en charge par l'Union avec l'approbation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire, notamment s'il s'agit d'un professionnel.

La durée de cette délégation ne peut excéder celle du mandat du Président de l'Union.

Le Président de l'Union ne contracte, es-qualité, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Union et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

Section 3 – Organe d'assistance et de contrôle : Le Conseil de l'Union

Dans la préoccupation d'assurer une liaison permanente entre les membres de l'Union et son Président et en vue d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il est mis en place un Conseil de l'Union.

Article 18. Composition du Conseil de l'Union

a. Membres du Conseil :

- Membres titulaires

Le Conseil de l'Union est composé à raison d'un représentant désigné par chaque membre de l'Union.

En ce qui concerne les Syndicats de copropriétaires membres de l'Union, conformément à l'article 63-3 al.1 du décret du 17 mars 1967, ce représentant est désigné par l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires concerné, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, parmi les copropriétaires, les associés d'une société, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un PACS ou leurs représentants légaux.

Conformément à l'article 63-3 al.2 du décret du 17 mars 1967, si une personne morale est désignée au Conseil, elle doit se faire représenter par son représentant légal ou statutaire ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le mandat des membres de l'Union ne peut excéder 3 ans renouvelables, et ce, conformément à l'article 63-2 du décret du 17 mars 1967.

- Membres suppléants

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du Conseil de l'Union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au Conseil de l'Union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace, et ce, conformément à l'article 63-4 al.1 du décret du 17 mars 1967.

b. Président du Conseil de l'Union :

Le Conseil de l'Union, à la majorité de ses membres, élit un Président, pour la durée qu'il fixe, sans que celle-ci puisse excéder la durée du mandat des membres de l'Union.

Article 19. Vacance du Conseil de l'Union

Le Conseil de l'Union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit et ce, conformément à l'article 63-4 al.2 du décret du 17 mars 1967.

Article 20. Information au Président de l'Union

Les nominations, cessations de fonction et révocations des membres du Conseil de l'Union, titulaires ou suppléants, seront notifiées au Président de l'Union par les syndicats de chacun des syndicats ou par chaque propriétaire par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

A l'égard de l'Union, la qualité de membre de son Conseil, titulaire ou suppléant, résultera suffisamment de cette notification et aura effet jusqu'à notification contraire.

Article 21. Rémunération - Frais

Leur mandat ne donne pas lieu à rémunération, conformément à l'article 63-2 du décret du 17 mars 1967.

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil, dans l'exercice de leurs fonctions, leur seront sur justification remboursée par l'Union.

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil de l'Union ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration, payées par le Président de l'Union, dans la limite du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 22. Réunions du Conseil de l'Union

Le Conseil se réunit au moins une fois tous les six mois sur convocation de son Président, au lieu désigné par lui. Il peut se réunir, en outre, à toute époque, à la demande du quart de ses membres ou du Président de l'Union.

Les convocations sont adressées par lettres missives ordinaires ou par émargement d'un état. Elles contiennent l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée. Copie en est adressée au Président de l'Union qui peut toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

En cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit, chaque membre du Conseil peut donner mandat de le représenter à un autre membre du Conseil, sans que le nombre de mandats détenus par un même membre puisse être supérieur à un.

Les décisions du Conseil de l'Union sont prises à la simple majorité des votants, à condition que le quart au moins de ses membres soit présent ou représenté. En cas de partage des voix, celle du Président du Conseil de l'Union est prépondérante.

Chacun des membres du Conseil dispose d'une voix.

Les décisions du Conseil sont constatées par des procès-verbaux conservés dans un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

Copie de chaque procès-verbal doit être transmise au Président de l'Union.

Article 23. Missions du Conseil de l'Union

Le Conseil de l'Union est chargé d'assister le Président et de contrôler sa gestion

a. Mission consultative :

Le Conseil de l'Union est un organe consultatif sur toutes les questions relevant de l'objet de l'Union.

Il peut, conformément à l'article 63-1 al.1 du décret du 17 mars 1967, donner son avis de sa propre initiative, mais également être consulté pour avis par l'assemblée générale de l'Union ou encore par le Président de l'Union.

Ce dernier reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil de l'Union.

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

b. Mission de contrôle de gestion du Président de l'Union :

Le Conseil contrôle la gestion du Président de l'Union, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, l'exécution du budget et les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Le Conseil peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Ordinaire de l'Union.

c. Consultation de pièces et documents :

Conformément à l'article 63-1 al.2 du décret du 17 mars 1967, le Conseil de l'Union peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du Président ou au lieu arrêté en accord avec lui.

Le Conseil de l'Union peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

d. Assistance :

Le Conseil pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tous techniciens de son choix, dans les conditions indiquées ci-dessus à l'article 21.

d. Rapport :

Le Conseil peut présenter chaque année à l'Assemblée de l'Union, un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Président de l'Union et sur les comptes de celle-ci au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le Président de l'Union doit fournir les éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite Assemblée.

Le Conseil rend compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée de l'Union aurait pu lui confier.

Titre III. Charges de l'Union

Les charges de l'Union de Syndicats sont constituées par toutes les dépenses entraînées par la réalisation de son objet, tel que défini à l'article 6 ci-dessus.

Il sera pourvu aux dépenses de l'Union de Syndicats au moyen de cotisations mises à la charge de ses membres dans les proportions et conditions ci-après définies.

Sont exclues des charges de l'Union :

- Tous les frais et charges concernant les espaces verts situés sur les assiettes de chacun des lots de l'ensemble immobilier, ainsi que les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'arrivée et d'écoulement des eaux desservant chaque lot de l'ensemble immobilier, même si ces branchements et conduites sont implantés sur l'assiette d'un autre lot de l'ensemble immobilier, et généralement tout ce qui est spécial à chaque lot ; ces frais et charges restent à la charge de leurs propriétaires.
- Les dépenses entraînées par la faute soit de l'un de ses membres, soit d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

Section 1 – Définition et répartition

Les charges, qu'elles soient communes à tous les lots, ou à certains d'entre eux seulement, sont réparties au prorata de la surface plancher édifiée ou à édifier sur chaque lot, telle qu'elle ressort de leur permis de construire respectif.

En l'état actuel du projet, lors de la rédaction des présents statuts, la répartition des charges communes est celle indiquée dans les tableaux pour chacune des catégories de charges énumérées ci-dessous.

Article 24. Charges communes à tous les lots

a. Définition

Constituent des charges communes à tous les lots, toutes les charges de l'Union qui ne sont pas l'objet d'une répartition spéciale aux termes des stipulations de l'article 25 ci-après (par exemple, tenue des Assemblées Générales, honoraires du Président de l'Union, etc.).

b. Répartition

Elles seront réparties entre tous les membres de l'Union, au prorata des quotes-parts leur incombant, telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous.

NUMERO DE LOT	QUOTE-PART DE CHARGES
A	500
B	500
TOTAL	1000

Article 25. Charges communes à certains lots

Les charges afférentes aux travaux et prestations ici visés seront réparties entre les seuls propriétaires ou copropriétaires intéressés (ces derniers quand un membre de l'Union est constitué d'un syndicat de copropriétaires), au prorata des quotes-parts leur incombant déterminées, selon le cas, conformément aux stipulations des paragraphes ci-dessous (a. à e. inclus).

L'Union ne comprenant que deux lots, toutes les charges sont communes à l'ensemble des lots.

Section 2 – Recouvrement des charges

L'exigibilité des sommes dues au titre des dépenses ci-dessus visées est conditionnée par la construction des bâtiments de l'ensemble immobilier, de sorte que leurs propriétaires ou copropriétaires ne participeront aux dépenses considérées qu'à compter de l'achèvement du dernier des bâtiments de l'ensemble immobilier.

Article 26. Budget prévisionnel

Sur la base du budget prévisionnel, préparé par le Président de l'Union, et adopté par l'Assemblée Générale ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 13, le Président de l'Union mettra en recouvrement les cotisations suivantes :

a/ au début de chaque exercice, une provision qui pourra atteindre le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

b/ en cours d'exercice et trimestriellement, soit une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions qui ne pourront chacune excéder le quart du prévisionnel pour l'exercice considéré ; dans ce dernier cas, à la fin de l'exercice, il sera procédé à l'apurement des comptes,

c/ des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de travaux particuliers.

Le Président de l'Union pourra exiger, en outre, une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale.

Jusqu'au vote du budget prévisionnel du nouvel exercice, le Président pourra effectuer des appels de fonds comme il est dit ci-dessus sur la base du budget prévisionnel de l'exercice écoulé.

Article 27. Appels de fonds

Les charges définies aux articles 24 et 25 donnent lieu à des appels de fonds adressés à chaque membre de l'Union.

Ces appels de fonds ont lieu aux époques fixées par l'Assemblée Générale, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction du budget prévisionnel préparé par le Président de l'Union et approuvé par l'Assemblée Générale.

Lorsqu'un syndicat de copropriété est membre de l'Union, le recouvrement des dépenses de celles-ci sera poursuivi contre ledit syndicat, représenté par son Syndic.

Les dépenses de l'Union seront, pour les copropriétaires de chaque syndicat, considérées comme des charges de copropriété au sens de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, observation faite que celles-ci seront réparties entre eux conformément aux stipulations du règlement de copropriété les régissant, sans que lesdites stipulations puissent être opposables à l'Union, les copropriétaires étant à son égard solidairement responsables du paiement des charges de l'Union.

Article 28. Comptabilité de l'Union

Le Président tiendra une comptabilité régulière de l'Union, faisant apparaître la situation comptable de chacun de ses membres.

Chaque année, le Président soumettra à l'approbation de l'Assemblée Ordinaire les comptes de l'exercice clos.

Le Conseil de l'Union pourra donner son avis sur lesdits comptes, conformément aux dispositions de l'article 23.

Article 29. Compte bancaire ou postal

Dans le cas où l'Union est administrée par un Président qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 02 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte de l'Union doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom de ladite Union.

Article 30. Carence

Le Président de l'Union – ou son délégataire – procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Union.

Les intérêts sur les sommes dues à l'Union (correspondant au taux légal prévu en matière civile) commencent à courir à trente jours après une mise en demeure adressée par le Président de l'Union, par lettre recommandée avec avis de réception.

Les services gérés par l'Union pourront être suspendus envers les défaillants.

Le Président de l'Union pourra poursuivre, contre les membres défaillants, le recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

Titre IV. Dispositions diverses

Article 31. Stationnements sur les espaces à usage commun

A l'exclusion des emplacements prévus sur l'assiette de l'ensemble immobilier, le stationnement des véhicules est interdit sur les voiries et espaces à usage commun.

Article 32. Carence de l'Union

En cas de carence grave et répétée de l'Union pour l'un quelconque de ses objets ou à défaut de nomination d'un Président de l'Union, un administrateur provisoire pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent à la requête d'un ou plusieurs membres de l'Union.

L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs dévolus au Président de l'Union par l'article 16 ci-dessus.

Article 33. Responsabilité

L'Union ne sera pas responsable des frais entraînés par le fait soit d'un de ses membres, soit d'une personne ou d'une chose dont l'un de ceci est légalement responsable.

La responsabilité de l'Union ou de son Président ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans l'ensemble immobilier, chaque propriétaire, copropriétaire ou occupant ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés par l'Union ne pouvant y suppléer.

Article 34. Travaux

Les membres de l'Union de Syndicats, les copropriétaires des syndicats membres, les occupants des immeubles auxquels s'applique l'Union ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président de l'Union, soit sur décision de l'Assemblée Générale.

Article 35. Election de domicile

Les membres de l'Union sont de plein droit domiciliés dans l'immeuble au titre duquel ils font partie de ladite Union, à défaut d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble dûment notifié au Président de l'Union.

Article 36. Litiges

Tous les litiges résultant de l'application des présents statuts seront de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu du Siège de l'Union.

DEPARTEMENT DES LANDES

Commune de CAPBRETON

Copropriété
« LA SARDINIERE »

87 et 89 Avenue Georges Pompidou
cadastrée section BT n° 28 et 451

E t a t d e s c r i p t i f d e
d i v i s i o n

R è g l e m e n t d e
C o p r o p r i é t é

21 Juillet 2021

PREMIER PLAN
Géomètres Experts
64 Boulevard des Cigales
40130 CAPBRETON

Dossier n° C18-0488

Exposé préalable	3
Désignation de l'immeuble et du terrain d'assiette.....	3
Situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme	3
Servitudes	3
Immatriculation de la copropriété	4
Destination de l'immeuble.....	4
Etat descriptif de division.....	5
Première partie - Généralités et division de l'immeuble	12
Chapitre 1 - Généralités	12
• ARTICLE 1 : Objet du règlement de copropriété.....	12
• ARTICLE 2 : Entrée en vigueur.....	12
Chapitre 2 - Division de l'immeuble	13
• ARTICLE 3 : Distinction parties communes - Parties privatives	13
• ARTICLE 4 : Parties communes générales.....	13
• ARTICLE 5 : Parties communes spéciales	14
• ARTICLE 6 : Parties communes à jouissance privative.....	16
• ARTICLE 7 : Parties privatives.....	16
Deuxième partie - Droits et obligations des copropriétaires	18
• ARTICLE 8 : Rappel de la destination de l'immeuble	18
Chapitre 1 - Usage des parties communes	18
• ARTICLE 9 :	18
Chapitre 2 - Usage des parties privatives	20
• ARTICLE 10 :	20
Troisième partie - Répartition et règlement des charges de copropriété	25
Chapitre 1 - Charges communes	25
• ARTICLE 11 : Définition et répartition.....	25
• ARTICLE 12 : Charges mitoyennes	34
Chapitre 2 - Charges privatives	36
• ARTICLE 13 :	36
Chapitre 3 - Règlement des dépenses	37
• ARTICLE 14 :	37
Quatrième partie - Conditions d'utilisation des lots.....	41
Chapitre 1 - Modifications des lots	41
• ARTICLE 15 :	41
Chapitre 2 - Mutation de lots.....	42
• ARTICLE 16 : Différents cas	42
• ARTICLE 17 : Avis au syndic.....	46
• ARTICLE 18 : Election de domicile.....	46
Chapitre 3 - Les locations	46
• ARTICLE 19 :	46
Chapitre 4 - Les hypothèques	47
• ARTICLE 20 :	47
Cinquième partie - Administration des parties communes.....	48
Chapitre 1 - Syndicat - Syndic - Conseil syndical	48
• ARTICLE 21 : Forme - Dénomination - Siège du syndicat.....	48
• ARTICLE 22 : Pouvoirs du syndicat	49
• ARTICLE 23 : Nomination du syndic.....	50
• ARTICLE 24 : Durée des fonctions.....	51
• ARTICLE 25 : Rémunération	51

• ARTICLE 26 : Carence - Cessation des fonctions du syndic	53
• ARTICLE 27 : Attributions du syndic.....	55
• ARTICLE 28 : Responsabilité.....	58
• ARTICLE 29 : Délégation.....	59
• ARTICLE 30 : Approbation de certaines conventions.....	59
• ARTICLE 31 : Nomination - Révocation de conseil syndical	59
• ARTICLE 32 : Durée des fonctions des membres du conseil syndical	60
• ARTICLE 33 : Fonctionnement du conseil syndical	60
• ARTICLE 34 : Fonctions du conseil syndical.....	60
• ARTICLE 35 : Gratuité des fonctions - Assistance	62
Chapitre 2 - Assemblées générales des copropriétaires	63
• ARTICLE 36 : Convocation - Ordre du jour	63
• ARTICLE 37 : Participation - Présidence et bureau - Feuille de présence - Représentation - Pouvoirs - Procès verbal.....	67
• ARTICLE 38 : Pouvoirs des assemblées générales - Voix - Majorités - Contestations.	70
Chapitre 3 – Décisions sans assemblée générale.....	77
• ARTICLE 39 : Cas des petites copropriétés.....	77
• ARTICLE 40 : Copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires	77
Chapitre 4 - Assurances	78
• ARTICLE 41 : Portée des assurances	78
• ARTICLE 42 : Sinistres.....	79
• ARTICLE 43 : Opposabilité des dispositions qui précèdent.....	80
Chapitre 5 - Modifications du règlement	80
• ARTICLE 44 : Modifications interdites.....	80
• ARTICLE 45 : Modification des charges.....	80
Chapitre 6 - Publicité foncière.....	81
• ARTICLE 46 :	81
Chapitre 7 - Dispositions diverses	81
• ARTICLE 47 :	81

EXPOSE PREALABLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le présent règlement s'applique à un immeuble dénommé «LA SARDINIÈRE», situé sur la Commune de CAPBRETON (40130), 87 et 89 Avenue Georges Pompidou, cadastré :

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>CONTENANCE CADASTRALE</u>
BT	28	4a 43ca
BT	451	<u>0a 26ca</u>
	Total :	4a 69ca

Cette copropriété est constituée par :

- un bâtiment unique, à usage d'habitation collectif et commercial, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : 2 commerces ;
 - en duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 logement ;
 - au 1^{er} étage : 1 logement ;
 - en duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 logement ;
 - au sous-sol : 6 caves et 2 sanitaires ;
- une voie de circulation commune pour véhicules ;
- des places de stationnement extérieur : 2 privatives ;

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le présent règlement de copropriété est établi conformément à l'arrêté :

- du permis de construire n° PC 040 065 19 D0045, délivré le 21 Octobre 2019 par le Maire, au nom de la Commune de CAPBRETON, conformément au plan local d'urbanisme en vigueur.
- du permis modificatif n° PC 040 065 19 D0045 M01, délivré le 16 Avril 2021 par le Maire, au nom de la Commune de CAPBRETON.

SERVITUDES

Les fonds cadastrés BT n° 28 et 451, commune de CAPBRETON, constituant l'assiette de la copropriété, objet du présent règlement, bénéficieront d'une servitude des plus étendues, grevant le fonds cadastré BT n° 452, commune de CAPBRETON, telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage orangé.

Les fonds cadastrés BT n° 28 et 451, commune de CAPBRETON, constituant l'assiette de la copropriété, objet du présent règlement, bénéficieront d'une servitude de passage pour piétons, au niveau de la rampe d'accès, permettant l'accès au rez-de-chaussée du bâtiment, grevant le fonds cadastré BT n° 452, commune de CAPBRETON, telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage bleu.

Les fonds cadastrés BT n° 28 et 451, commune de CAPBRETON, constituant l'assiette de la copropriété, objet du présent règlement, bénéficieront d'une servitude pour stationnement pour personne à mobilité réduite, grevant le fonds cadastré BT n° 452, commune de CAPBRETON, telle que cette servitude est représentée sur le plan de masse sous un hachurage vert.

Les fonds cadastrés BT n° 28 et 451, commune de CAPBRETON, constituant l'assiette de la copropriété, objet du présent règlement, bénéficieront d'une servitude pour emplacements des boîtes aux lettres au niveau de l'entrée véhicules sur la Rue de Madrid, grevant le fonds cadastré BT n° 452, commune de CAPBRETON.

L'énumération de ces servitudes n'exclut pas l'existence éventuelle d'autres servitudes relatives au fonds cadastré BT n° 28 et 451, commune de CAPBRETON, qu'ils soient fonds servants ou fonds dominants.

IMMATRICULATION DE LA COPROPRIÉTÉ

L'article L. 711-1 du code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu'« Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. »

Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, conformément à l'article L. 711-4 du code de la Construction et de l'Habitation.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial.

Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

PLANS

- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan de masse de la copropriété
- ✓ Plan du niveau rez-de-chaussée
- ✓ Plan du niveau R+1
- ✓ Plan du niveau R+2

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 15 (quinze) lots.
La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière, une quote-part de la propriété du sol indivis et de parties communes générales (exprimées en millièmes), ainsi qu'une quote-part de parties communes spéciales (exprimées en millièmes).

BATIMENT

COMMERCES

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

LOT N° 16 (SEIZE) : Un commerce, au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Indissociable des lots n° 21 et 27 ;
- Indiqué « 16 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Trente-Trois / millièmes (133 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 17 (DIX-SEPT) : Un commerce, au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Indissociable des lots n° 22 et 28 ;
- Indiqué « 17 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Vingt Deux / millièmes (122 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOGEMENTS

DUPLEX NIVEAUX REZ-DE-CHAUSSEE ET 1^{er} ETAGE

LOT N° 18 (DIX-HUIT) : Un logement, en duplex aux niveaux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment, comprenant :

- Deux plateaux à aménager ;
- Avec la jouissance privative de deux terrasses, telles que représentées sur les plans ci-annexés ;
- Avec la jouissance privative d'un terrain comprenant une rampe d'accès, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;
- Avec la jouissance privative d'un terrain comprenant deux places de stationnement, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;
- Indiqué « 18 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Deux Cent Soixante-Huit / millièmes (268 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NIVEAU 1^{er} ETAGE

LOT N° 19 (DIX-NEUF) : Un logement, au niveau 1^{er} étage du bâtiment, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Avec la jouissance privative de deux terrasses, telles que représentées sur les plans ci-annexés ;
- Indiqué « 19 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Deux Cent Dix / millièmes (210 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NIVEAU 2^{ème} ETAGE

LOT N° 20 (VINGT) : Un logement, au niveau 2^{ème} étages du bâtiment, avec accès privatif depuis le 1^{er} étage, comprenant :

- Un plateau à aménager au 2^{ème} étage, et cage d'escalier privative depuis le 1^{er} étage ;
- Avec la jouissance privative d'un balcon, tel que représenté sur les plans ci-annexés ;
- Indiqué « 20 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Cent Soixante Cinq / millièmes (165 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CAVES

NIVEAU SOUS-SOL

LOT N° 21 (VINGT-ET-UN) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 16 ;
- Indiqué « 21 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quinze / millièmes (15 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 22 (VINGT-DEUX) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 17 ;
- Indissociable du lot n° 31 de la résidence contigüe « Le Catachot » ;
- Indiqué « 22 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Vingt-Cinq / millièmes (25 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 23 (VINGT-TROIS) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 23 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 24 (VINGT-QUATRE) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 24 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quinze / millièmes (15 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 25 (VINGT-CINQ) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 25 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 26 (VINGT-SIX) : Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indiqué « 26 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Onze / millièmes (11 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SANITAIRES

NIVEAU SOUS-SOL

LOT N° 27 (VINGT-SEPT) : Des sanitaires, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 16 ;
- Indiqué « 27 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Quatre / millièmes (4 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 28 (VINGT-HUIT) : Des sanitaires, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n° 17 ;
- Indiqué « 28 » sur les plans ci-annexés ;
- Avec les Six / millièmes (6 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

EXTERIEUR

PARKINGS

LOT N° 29 (VINGT-NEUF) :

- Un emplacement de stationnement, disposant d'un accès depuis la cour commune générale,
- Indiqué « 29 » sur les plans ci-annexés,
- Avec les Deux / millièmes (2 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

LOT N° 30 (TRENTE) :

- Un emplacement de stationnement, disposant d'un accès depuis la cour commune générale,
- Indiqué « 30 » sur les plans ci-annexés,
- Avec les Deux / millièmes (2 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en 15 (quinze) lots.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en 1.000 tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales	Quote-part des parties communes spéciales au bâtiment
Commerce 1	16	Unique	RDC	Commerce	133	135
Commerce 2	17	Unique	RDC	Commerce	122	124
Appt 2	18	Unique	RDC/R+1	Logement	268	264
Appt 3	19	Unique	R+1	Logement	210	213
Appt 4	20	Unique	R+1/R+2	Logement	165	164
Cave com 1	21	Unique	Sous-sol	Cave	15	16
Cave com 2	22	Unique	Sous-sol	Cave	25	25
Cave Apt 1	23	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 2	24	Unique	Sous-sol	Cave	15	16
Cave Apt 3	25	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 4	26	Unique	Sous-sol	Cave	11	11
Sanitaires com 1	27	Unique	Sous-sol	Sanitaires	4	4
Sanitaires com 2	28	Unique	Sous-sol	Sanitaires	6	6
	29		Cour	Parking extérieur	2	0
	30		Cour	Parking extérieur	2	0
Totaux :					1000	1000

Détail du calcul des quotes-parts de copropriété

Conformément aux règles de l'art régissant la profession de Géomètre-Expert, les éléments pris en compte pour le calcul des quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont les surfaces de plancher entre murs porteurs, affectées de coefficients d'usage et de situation.

Note explicative sur le calcul des tantièmes de copropriété et de charges

Quote-part de parties communes

NOTA : Les quotes-parts des parties communes sont calculées sur la base de la superficie dite « utile » avec une pondération par des coefficients multiplicateurs tenant compte de la consistance des lots (nature, usage,

hauteur sous plafond) et de leur situation (niveau, ensoleillement, éclairage), et sans égard à leur utilité.

Le calcul des tantièmes est basé sur une répartition par règle de trois sur la base de 1.000 millièmes de copropriété de la surface pondérée par des coefficients (détaillés ci-après) selon le modèle de tableau ci-après :

N° lot	Surface	Coefficient de consistance		Coefficient de situation	
		Nature	Hsp	Niveau	Eclairage
	Surface	Na	H	N	E

1/ Surface : superficie calculée à partir des surfaces utiles. Pour les éléments tels que terrasse, appartement, ..., la superficie réelle est prise en compte.

2/ Nature : critère prenant en compte la nature du lot ou de la partie de lot considérée (appartement, terrasse...).

3/ Le coefficient d'usage tient compte de la distribution : critère prenant en compte la distribution, la nature des pièces (présence d'un long couloir de desserte, d'un salon, nombre et disposition des chambres, ...).

4/ Le coefficient de situation tient compte :

- du niveau : critère prenant en compte le niveau du lot considéré au regard de l'absence ou la présence d'ascenseur.
- de l'éclairage : critère prenant en compte l'éclairage et l'ensoleillement au regard de l'exposition générale du lot (façade au sud ou au nord, séjour traversant est-ouest, ...) du lot.

5/ HSP : Hauteur sous plafond : critère prenant en compte la hauteur sous plafond du lot ou de chaque partie de lot par rapport à la hauteur moyenne constatée pour l'immeuble selon la formule : $1 + ((B - A) / 2A)$ où B est la hauteur sous plafond du lot ou de la partie de lot considérée et A la hauteur moyenne constatée pour l'immeuble.

Chaque lot ou partie de lot se voit donc attribuer un coefficient multiplicateur issu de chacun des critères énoncés ci-dessus.

$$\text{Surface pondérée} = \text{SURF} * \text{Na} * \text{U} * \text{N} * \text{E} * \text{H}$$

Cette surface pondérée est ensuite ramenée par une règle de trois sur un total de 1.000.

La quantité ainsi calculée représente les tantièmes de copropriété du lot ou de la partie de lot considéré. Les tantièmes de chaque partie de lot sont additionnés par lot pour donner les tantièmes globaux du lot considéré.

Quote-part de charges communes

Les critères retenus pour les charges communes générales sont les mêmes que pour les parties communes générales.

Les critères retenus pour les charges communes spéciales sont les mêmes que pour les parties communes spéciales des lots concernés, ramenées par règle de trois à 1.000 millièmes.

Précisions

Les plans annexés ont été établis le 25 Mai 2021 par la société PREMIER PLAN, Géomètres-Experts, située 64 Boulevard des Cigales à CAPBRETON (40130), à partir des plans établis par la société PREMIER PLAN, d'après les relevés extérieurs et intérieurs effectués le 24 Mai 2021.

Les quotes-parts de parties communes générales ainsi que les quotes-parts de charges communes générales ont été calculées à partir des surfaces calculées d'après les relevés effectués. Les locaux sont bruts, non isolés et non aménagés, sans escalier intérieur pour les duplex.

La responsabilité du rédacteur ne saurait donc être engagée.

PREMIERE PARTIE - GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 - GENERALITES

• ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10/07/1965, modifiée et du décret n°67.223 du 17/03/1967 pris pour son application, modifié, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « parties privatives » et de celles qui servent à l'usage collectif dites « parties communes » telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division ;
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble ;
- 3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues par la loi du 10/07/1965, modifiée.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

• ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot, et ce conformément l'article 1^{er} -1 de la loi du 10/07/1965. Il est précisé que, toujours conformément à l'article précité, l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

CHAPITRE 2 - DIVISION DE L'IMMEUBLE

• ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

L'immeuble est divisé :

- En parties communes, à savoir les parties du bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales.

Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la loi du 10/07/1965 modifiée, du décret du 17/03/1967 modifié, et du présent règlement de copropriété.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-avant.

- En parties communes à jouissance privative, qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux, et qui sont affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

- En parties privatives, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division, et qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

• ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties du bâtiment et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, de la voirie et des terrasses bien qu'elle soit à jouissance privative ;

- La voirie commune ;

- Les installations d'éclairage extérieur, situées sur l'assiette de la copropriété, le cas échéant ;

- Les boîtes aux lettres situées à l'entrée de la Résidence « Le Catachot » sur la Rue de Madrid ;

- Toutes les canalisations de distribution, notamment d'eau et d'électricité, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment, se trouvant à l'intérieur des parties communes spéciales du bâtiment jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes générales) ou sauf les canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment à partir du droit de la soudure sur la canalisation principale ;

- Les compteurs des services généraux pour la copropriété (d'eau et d'électricité) et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de la copropriété et leurs emplacements ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, tels que :
 - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux,
 - le droit d'affouiller,
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
 - le droit d'affichage sur les parties communes,
 - le droit de construire afférent aux parties communes ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

L'article 6-4 de la loi du 10/07/1965 prévoit que « L'existence des parties communes spéciales [...] est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il s'agit ici des parties communes spéciales :

- « Bâtiment »
- « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28
- « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20, 23 à 26

1. Parties communes spéciales « Bâtiment »

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, le gros-œuvre et les enduits du bâtiment (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers – à l'exclusion du revêtement des sols –, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés...) et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment (y compris notamment le gros-œuvre et les enduits des escaliers intérieurs communs menant aux sous-sol et aux étages) ;
- Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les terrasses et balcons (dans leur partie gros-œuvre et enduits, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les garde-corps des terrasses et balcons, les appuis de terrasses, balcons et fenêtres, à l'exclusion des fenêtres

elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

- Toutes les canalisations, gaines, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes spéciales « Bâtiment ») ou sauf les canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire à partir du droit de la soudure sur la canalisation principale du bâtiment ;
- Les compteurs des services généraux pour le bâtiment (d'eau et d'électricité) et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service du bâtiment et leurs emplacements ;
- Les tuyaux d'assainissement, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- Les colonnes techniques et leurs accessoires (portes d'accès, huisseries, ...) situés au rez-de-chaussée et dans les étages, le cas échéant ;
- L'antenne collective et/ou la parabole ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

2. Parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Elles comprennent l'ensemble des éléments et accessoires de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 situés au sous-sol du bâtiment, à savoir :

- Les revêtements superficiels (sol) des marches et contremarches de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et de ses paliers, mais non compris le gros-œuvre qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage d'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, mais non compris le gros-œuvre et les enduits qui constituent des parties communes spéciales « Bâtiment » ;
- Les installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- Les tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, le cas échéant ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

3. Parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Elles comprennent l'ensemble des éléments et accessoires de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, à savoir :

- La porte d'accès, avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...), située au bout de la rampe d'accès, dans son intégralité ;
- Les revêtements superficiels (sol) des marches et contremarches de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, mais non compris le gros-œuvre qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage d'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, mais non compris le gros-œuvre et les enduits qui constituent des parties communes spéciales « Bâtiment » ;
- Les installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;
- Les tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, le cas échéant ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

• ARTICLE 6 : PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

L'article 6-3 de la loi du 10/07/1965 stipule que « Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

« Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

L'article 6-4 de la loi du 10/07/1965 prévoit pour sa part, que « L'existence des parties communes [...] à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est précisé que l'entretien des terrains, des plantations situées à l'intérieur de ceux-ci, ainsi que des revêtements superficiels des terrasses et balcons reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance privative.

• ARTICLE 7 : PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties du bâtiment et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les murs, murets de clôtures et clôtures du terrain à jouissance privative au lot n° 18, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété ;
Le mur de soutènement situé entre le terrain à jouissance privative au lot n° 18 et le lot n° 29, retenant le sol du terrain attribué au lot n° 18, sera à la charge du lot n° 18 ;
- Les murs, murets de clôtures et clôtures le long des propriétés riveraines au droit de chaque lot extérieur, à savoir les lots « parkings » n° 29 et 30, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété, seront à la charge de chaque lot en question ;
- La berlinoise située dans le terrain à jouissance privative du lot n° 18 ;
- La rampe d'accès dans sa globalité (structure, revêtements...), située dans le terrain à jouissance privative du lot n° 18 ;
- Les jardinières en fer éventuelles situées sur la terrasse à jouissance privative au lot n° 18, ainsi que les plantations ;
- Les revêtements superficiels des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne ;
- Les revêtements superficiels des murs et plafonds ;
- Les menuiseries intérieures et extérieures, y compris les portes d'entrée ;
- La porte d'entrée avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...) ;
- Les paillassons des paliers d'entrée des appartements ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Les futurs escaliers intérieurs à poser, situés au sein des appartement en duplex ;
- Les fenêtres de toit situées au sein des lots n° 18 et 19 ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du lot, se trouvant à l'intérieur des parties privatives (en ce inclus les parties encastrées dans la chape), depuis le branchement particulier sur le robinet d'arrêt ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) individuelle, comprises les grilles de V.M.C. situées à l'intérieur des lots ;

Il est précisé que l'entretien des terrains reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance privative ;

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

DEUXIEME PARTIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 8 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires, et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial.

Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

CHAPITRE 1 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

• ARTICLE 9 :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Accès et cour commune générale

Le stationnement des voitures est interdit sur la voirie, qui devra rester libre, pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité.

Toutes les parties communes devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

A noter que la voirie arrière, bien que parties communes générales, ne pourra être usitées par les lots « Commerces » dont l'accès se fait par la voirie publique.

Ces lots participeront aux charges communes générales concernant son entretien en raison de l'accès pour la pompe de relevage commune.

Enseigne

Aucune enseigne, plaque, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, et sous réserve de respecter l'harmonie et l'esthétique générale du bâtiment.

Pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot, leurs caractéristiques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Antenne et système de réception

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, balcons, terrasses ou toitures du bâtiment, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Boîtes aux lettres

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

L'affichage des noms sur les boîtes aux lettres sera réalisé en fonction d'un modèle à se procurer auprès du syndic, les étiquettes manuscrites étant proscrites.

Stockage de matière dangereuse

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon.

Utilisation des terrasses, balcons et terrains à jouissance privative

L'utilisation des terrasses, balcons et terrains à jouissance privative ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Le linge pourra être étendu sur les terrasses et balcons, à condition que les étendoirs soient le plus discrets possible.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un propriétaire auxdits terrasses, balcons et terrains ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance privative des terrasses, balcons et terrains devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien.

Les dépenses d'entretien des revêtements superficiels du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) desdits terrasses et balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par son fait ou du fait des aménagements qu'il pourrait y apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses et balcons par quelques matériaux que ce soit.

Il est précisé que les dispositifs d'occultation des terrasses et balcons, tels que canisses, brise-vues, ..., sont interdits.

Dégradations

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Lavage de véhicules

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

CHAPITRE 2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

• ARTICLE 10 :

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble et des parties privatives, telle qu'annoncée précédemment, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'immeuble ou à l'une de ses parties.

Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et commercial.

Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales, de services ou d'activités commerciales sans réception de clientèle régulière mais sans livraison de marchandise, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires

Concernant les commerces, dans le cas d'activité de restauration, seuls les établissements avec licence 1 et 2 sont autorisés, les licences supérieures sont interdites. Tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

Les activités des commerces devront se faire sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins et les autres copropriétaires.

Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble. Leurs déjections devront être ramassées, notamment dans les parties communes extérieures.

Utilisation des fenêtres et portes-fenêtres

L'utilisation des fenêtres et portes-fenêtres ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres et portes-fenêtres ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Stores

Il est ici précisé qu'il est d'ores et déjà laissé la possibilité d'installer des stores bannes.

Toutefois, les types, matériaux et couleurs devront au préalable être validés par l'assemblée générale afin de respecter l'harmonie de l'immeuble.

Le non-respect de cette obligation entraînera le remplacement immédiat de l'élément non-conforme, et ce aux frais des copropriétaires contrevenants.

Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, des terrasses, du balcon, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que certains de ces éléments constituent une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble.

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

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

Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres et les terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne,
- l'endroit précis où il souhaite la poser,
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet,
- proposer une solution substitutive,
- s'opposer au projet à condition qu'elle justifie d'un motif légitime et sérieux.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Travaux et modifications

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Les locaux objet du présent règlement étant livrés bruts, il est considéré comme autorisé tout travaux permettant l'aménagements intérieurs complets des locaux conformément à leur destination. Ces travaux devront respecter le cas échéant le cahier des charges éventuel fourni par le vendeur, et annexé le cas échéant à toute vente.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, portes-fenêtres, volets et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les V.M.C., le cas échéant, incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence,

par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Ils ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

TROISIEME PARTIE - REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 - CHARGES COMMUNES

• ARTICLE 11 : DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10/07/1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la même loi ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges à hauteur des quotes-parts ainsi calculées, affectées à leur(s) lot(s), et de verser au fonds de travaux, mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, la cotisation prévue au même article.

Par ailleurs, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10/07/1965, et conformément à l'article 10-1 de la loi du 10/07/195, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder 380€ TTC (montant fixé par D.23/02/2020) ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la même loi ;
- d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

De plus, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

De plus, sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 de la loi du 10/07/1965, à savoir les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, lesquelles sont garanties par une hypothèque légale sur son lot.

A) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales

L'exposé préalable du présent règlement indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble immobilier (charges communes générales)

Définition :

Constituent des charges communes générales, les charges afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties communes générales, énumérées à l'article 4 du présent règlement de copropriété, et notamment :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes, 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 ;
- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- Les frais de gardiennage (salaires, rémunérations et avantages divers, ...), le cas échéant ;
- Les frais d'entretien de la voirie commune ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage extérieur commune, situées sur l'assiette de la copropriété, le cas échéant, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des canalisations de distribution, notamment d'eau et d'électricité, sauf des parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier du bâtiment ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des compteurs généraux (d'eau et d'électricité), le cas échéant, et généralement de tous les appareils et éléments d'équipement au service de la copropriété, et de leurs emplacements ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes générales ;
- La consommation générale d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes générales de la copropriété ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de charges communes générales exprimées en millièmes (1.000èmes), telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

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

2. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment (charges communes spéciales « bâtiment »)

Les charges communes spéciales du bâtiment comprennent les frais et charges afférents aux parties communes spéciales bâtiment, telles que définies à l'article 5.1 du présent règlement de copropriété.

Définition :

Elles comprennent notamment :

- Les charges afférentes aux fondations, au gros-œuvre et aux enduits (murs de façades (y compris les frais de ravalement), pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers – à l'exclusion du revêtement des sols –, couverture

de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés...,) et d'une manière générale à tout ce qui forme l'ossature du bâtiment (y compris le gros-œuvre et les enduits des escaliers intérieurs menant aux sous-sol et aux étages) ;

- Les charges afférentes aux ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris aux terrasses et balcons (dans leur partie gros-œuvre et enduits, à l'exclusion des revêtements), aux balustres et balustrades, aux garde-corps des terrasses et balcons, aux appuis des terrasses, balcons et fenêtres, à l'exclusion des charges afférentes aux fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont des charges privatives ;

- Les charges afférentes à la structure de la rampe d'accès pour piétons et à son revêtement éventuel (mur de soutènement, dalle de soutien des terrains...), compris tous les accessoires et aménagements nécessaires au fonctionnement de cette rampe située sur la propriété riveraine Résidence « Le Catachot » ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de la rampe d'accès pour piétons, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;

- Les frais d'entretien et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant au niveau de la rampe d'accès pour piétons, le cas échéant ;

- Les charges afférentes à toutes les canalisations, gaines, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, aux tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les charges afférentes aux parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire ;

- Les charges afférentes aux compteurs des services généraux pour le bâtiment (d'eau et d'électricité) et généralement à tous les appareils et éléments d'équipement au service du bâtiment et à leurs emplacements ;

- Les charges afférentes aux tuyaux d'assainissement, aux tuyaux et aux branchements d'égouts, aux tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et aux gaines d'aération ainsi qu'à leurs coffres ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des colonnes techniques situées au rez-de-chaussée et dans les étages, ainsi que de leurs accessoires (porte d'accès, huisseries, ...), le cas échéant ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'antenne collective et/ou parabole ;

- Les assurances contractées spécifiquement pour couvrir les risques concernant les parties communes spéciales bâtiment (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;

- La consommation générale d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien général du bâtiment ;

- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Bâtiment » ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition :

Les charges communes spéciales du bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les lots du bâtiment, au prorata de leurs quotes-parts de charges communes spéciales bâtiment exprimées en millièmes (1.000èmes), telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales bâtiment par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

3. Charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Définition :

Les charges communes spéciales de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 situés au sous-sol comprennent, les frais et charges afférents à ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 5.2 du présent règlement, et, notamment :

- Les frais occasionnés par les réparations et le remplacement des revêtements superficiels (sol) des marches et des contremarches de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais occasionnés par le ravalement et les réparations des revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre et des enduits, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et des paliers, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28, et les paliers, le cas échéant ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- La consommation d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention

d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots concernés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif ci-dessous.

Seuls sont concernés :

- Certains lots « caves » du sous-sol (lots n° 21 et 22)
- Les lots « sanitaires » du sous-sol (lots n° 27 et 28)

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28 par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

4. Charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Définition :

Les charges communes spéciales de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 comprennent, les frais et charges afférents à ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 5.3 du présent règlement, et, notamment :

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte d'accès avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...), le cas échéant, dans son intégralité, située au bout de la rampe d'accès, entre la rampe d'accès et le hall d'entrée de la résidence ;
- Les frais occasionnés par les réparations et le remplacement des revêtements superficiels (sol) des marches et des contremarches de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais occasionnés par le ravalement et les réparations des revêtements superficiels (murs et plafond) de la cage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, à l'exception des éléments de gros-œuvre et des enduits, qui constitue une partie commune spéciale « Bâtiment » ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations d'éclairage de l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, ainsi que les frais d'éclairage y afférents ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des tapis, glaces/miroirs et éléments de décoration de toute nature se trouvant dans l'escalier desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26, et de ses paliers, le cas échéant ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;

- La consommation d'eau froide et d'eau chaude destinée à l'entretien des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;
- Les salaires des employés, ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;
- Les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'équipement dans l'énumération n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots concernés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif ci-dessous.

Seuls sont concernés :

- Les lots « appartements » (lots n° 18 à 20)
- Certains lots « caves » du sous-sol (lots n° 23 à 26)

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26 par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B) Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

1. Charges communes spéciales de l'ascenseur desservant les lots n°19 et 20

Définition :

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'ascenseur, cage, cabine, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
- Le coût de la location du compteur ou sous-compteur électrique, le cas échéant ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;

- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées ;
- Les salaires des employés, les ustensiles, fournitures, honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison des travaux ici énumérés, le cas échéant ;

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les 2 lots « appartements » n° 19 et 20, à parts égales, telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « Ascenseur » par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges communes spéciales relatives à la ventilation mécanique contrôlée du bâtiment

Définition :

L'ensemble des lots « appartements » et « caves » bénéficient de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) collective installée dans le bâtiment.

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les lots concernés, au prorata de leurs-quotes-parts de charges spéciales « V.M.C. », telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes spéciales « V.M.C. » du bâtiment A par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges communes spéciales relatives à la pompe de relevage

Définition :

Une pompe de relevage se situant au Sud du bâtiment est à l'usage de certains lots.

Répartition :

A ce titre, les frais relatifs à cet élément d'équipement commun seront répartis entre les lots concernés, au prorata de leurs-quotes-parts de charges spéciales « Bâtiment », telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

C) Tableau récapitulatif des charges communes

1. Générales et spéciales « Bâtiment »

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part des charges des parties communes générales	Quote-part des charges communes spéciales au bâtiment
Commerce 1	16	U	RDC	Commerce	133	135
Commerce 2	17	U	RDC	Commerce	122	124
Appt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	268	264
Appt 3	19	U	R+1	Logement	210	213
Appt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	165	164
Cave com 1	21	U	Sous-sol	Cave	15	16
Cave com 2	22	U	Sous-sol	Cave	25	25
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	15	16
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	11	11
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	11	11
Sanitaires com 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	4	4
Sanitaires com 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	6	6
	29		Cour	Parking extérieur	2	0
	30		Cour	Parking extérieur	2	0
Totaux :					1000	1000

2. « Escalier » desservant les lots n° 21, 22, 27 et 28

Plans de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Répartition des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n° 21,22,27 et 28
Cave commerce 1	21	U	Sous-sol	Cave	327 / 1000 è
Cave commerce 2	22	U	Sous-sol	Cave	515 / 1000 è
Sanitaires commerce 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	59 / 1000 è
Sanitaires commerce 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	99 / 1000 è

1000 / 1000 è

3. « Escalier » desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26

Plans de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Répartition des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n° 18 à 20 et 23 à 26
Apt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	344 / 1000 è
Apt 3	19	U	R+1	Logement	281 / 1000 è
Apt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	243 / 1000 è
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	32 / 1000 è
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	41 / 1000 è
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	29 / 1000 è
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	30 / 1000 è

1000 / 1000 è

4. Liées aux éléments d'équipement communs

Plan de vente	N° de Lot	Bât.	Niveau	Nature	Quote-part des charges communes spéciales ascenseur	Quote-part des charges communes spéciales VMC
Commerce 1	16	U	RDC	Commerce	0	141
Commerce 2	17	U	RDC	Commerce	0	128
Appt 2	18	U	RDC/R+1	Logement	0	263
Appt 3	19	U	R+1	Logement	500	195
Appt 4	20	U	R+1/R+2	Logement	500	169
Cave com 1	21	U	Sous-sol	Cave	0	17
Cave com 2	22	U	Sous-sol	Cave	0	26
Cave Apt 1	23	U	Sous-sol	Cave	0	12
Cave Apt 2	24	U	Sous-sol	Cave	0	16
Cave Apt 3	25	U	Sous-sol	Cave	0	11
Cave Apt 4	26	U	Sous-sol	Cave	0	11
Sanitaires com 1	27	U	Sous-sol	Sanitaires	0	4
Sanitaires com 2	28	U	Sous-sol	Sanitaires	0	7
	29		Cour	Parking extérieur	0	0
	30		Cour	Parking extérieur	0	0
Totaux :					1000	1000

• ARTICLE 12 : CHARGES 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 mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 - CHARGES PRIVATIVES

• ARTICLE 13 :

Les copropriétaires acquitteront, notamment :

- Les sommes dont ils seraient redevables envers le syndicat ;
- Les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant ;
- Toutes leurs obligations relatives aux abonnements à l'électricité, à l'eau, au téléphone, aux contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc... ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des murs, murets de clôtures et clôtures du terrain à jouissance privative au lot n°18, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété ;

A noter que le mur de soutènement situé entre le terrain à jouissance privative au lot n°18 et le lot n° 29, retenant le sol du terrain attribué au lot n°18, sera à la charge du lot n°18 ;

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des murs, murets de clôtures et clôtures au droit de chaque lot extérieur, à savoir les lots « parkings » n° 29 et 30, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété, seront à la charge de chaque lot en question ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la berlinoise située dans le terrain à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18 ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement dans sa globalité (structure, revêtements...) de la rampe d'accès située dans le terrain à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18 ;
- Les dépenses d'entretien des revêtements superficiels (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des terrasses et balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires ;
- Les dépenses d'entretien de l'ossature desdites terrasses et balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la jardinière en fer située sur la terrasse à jouissance privative du lot n°18 seront à la charge du lot n°18 ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte d'entrée du logement, avec son système d'ouverture et de sécurité (interphones, visiophones,...) ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des escaliers intérieurs des duplex ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des fenêtres de toit, situées au sein des lots n° 18 et 19, seront à la charge du lot concerné ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de chaque lot concerné, compris les grilles situées à l'intérieur des lots ;

- Les frais d'entretien des terrains attribués en jouissance privative, ainsi que des plantations situées à l'intérieur de ceux-ci, tels que représentés sur le plan de masse annexé ;
 - Les copropriétaires des lots d'emplacement de parking extérieur devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé qui formera la délimitation desdits emplacements et les numéros servant à leur identification. A ce titre, les frais d'entretien et de réfection du revêtement superficiel composant lesdits lots seront à la charge du propriétaire du lot ;
- Cela signifie en pratique que, lors de la réfection de l'enrobé des parkings privatifs, le prix correspondant à la surface d'enrobé couvrant chaque parking sera pris en charge par chaque propriétaire de parking concerné.

Et toutes les dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives énumérés à l'article 7 du présent règlement de copropriété, cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT DES DEPENSES

• ARTICLE 14 :

a) Réserve de trésorerie permanente

Conformément à l'article 35 du décret du 17/03/1967, le syndic peut notamment exiger le versement de l'avance constituant la réserve de trésorerie, laquelle ne peut excéder 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel.

b) Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance (la liste des travaux de maintenance étant prévue par l'article 45 du décret du 17/03/1967), de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel, qui couvre un exercice comptable de 12 mois. Ce budget est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne, dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

L'article 43 al.2 du décret du 17/03/1967 prévoit toutefois une autre hypothèse, celle où il peut être voté en cours d'exercice concerné.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions trimestrielles égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

c) Dépenses exclues du budget prévisionnel

L'article 14-2 I. de la loi du 10/07/1965 prévoit que « *Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.*

« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

L'article 44 du décret du 17/03/1967 établit la liste des dépenses qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel, notamment, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

L'article 45 du décret du 17/03/1967, quant à lui, définit les travaux de maintenance.

Pour ces dépenses, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

d) Constitution d'un fonds de travaux

L'article 14-2 II. de la loi du 10/07/1965 prévoit que « *Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :*

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I [de l'art. 14-2].

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° [ci-dessus]. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

L'art.14-2 III. prévoit, quant à lui, que « Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. »

Enfin, l'art.14-2 IV. prévoit que « Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. »

e) Le syndic rappelle les dispositions de l'article 10 du décret du 17/03/1967 sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

f) Placement des fonds du syndicat

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

g) Non-règlement des sommes dues par les copropriétaires – sanctions

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Pour toutes les sommes dues (y compris les sommes dues au titre du budget prévisionnel), les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le cas échéant, la loi du 10/07/1965 modifiée prévoit, en ses articles 29-1A à 29-15, plusieurs dispositions particulières aux copropriétés en difficultés.

De même, le décret du 17/03/1967 modifié prévoit les procédures applicables aux syndicats de copropriétaires, en ses articles 46 à 62-35.

Par ailleurs, s'agissant des syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, et en cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

QUATRIÈME PARTIE - CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 - MODIFICATIONS DES LOTS

• ARTICLE 15 :

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

La répartition des charges entre ces nouveaux lots devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre du service de la publicité foncière sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 2 - MUTATION DE LOTS

• ARTICLE 16 : DIFFERENTS CAS

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

A noter que les lots en sous-sol bénéficient d'un droit de préemption des copropriétaires en cas de cession à une personne extérieure à la copropriété et qui ne serait pas propriétaire d'un lot principal dans ladite copropriété.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17/03/1967, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10/07/1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17/03/1967 ;
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17/03/1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Mutation à titre onéreux d'un lot

Conformément au I de l'article 20 de la loi du 10/07/1965, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat. A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic peut former au domicile élu par le vendeur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10/07/1965.

II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic, restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- * le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application de l'article 14-1 al.3 de la loi du 10/07/1965, incombe au vendeur,

- * le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,

- * le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mutation d'un lot créé sur parties communes

Conformément à l'article 16-1 de la loi du 10/07/1965, les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndic des copropriétaires.

Expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément à l'article 16-2 de la loi du 10/07/1965, l'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée dans les conditions prévues par l'article L.221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aliénation de parties communes

S'agissant des syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux

tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.

• ARTICLE 17 : AVIS AU SYNDIC

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, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10/07/1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10/07/1965 modifiée.

• ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

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.

CHAPITRE 3 - LES LOCATIONS

• ARTICLE 19 :

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux.

Le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

CHAPITRE 4 - LES HYPOTHEQUES

• ARTICLE 20 :

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 43 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 43 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13/07/1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

CINQUIÈME PARTIE - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Toutefois, s'agissant des petites copropriétés, c'est-à-dire lorsque le syndicat des copropriétaires comporte, au plus, cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, il y a lieu de faire application des articles 41-9 à 41-12 de la loi du 10/07/1965.

Ces dispositions sont reprises dans le corps du présent règlement de copropriété.

Par ailleurs, lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires, il y a lieu de faire application des articles 41-14 à 41-23 de la loi du 10/07/1965.

Ces dispositions sont également reprises dans le corps du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE 1 - SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 - LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

• ARTICLE 21 : FORME - DENOMINATION - SIEGE DU SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble « La Sardinière » se trouveront de plein droit groupées dans ce syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat a pour dénomination : « Syndicat des copropriétaires de la Résidence La Sardinière ».

Son siège est chez le syndic.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Le syndicat prendra également fin par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 22 : POUVOIRS DU SYNDICAT

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ;

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Etablissement, s'il y a lieu, et modification du règlement de copropriété ;
- La conservation et l'amélioration de l'immeuble, ainsi que, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;

- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;

- La régularisation de tout acte d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26 de la loi du 10/07/1965.

Il peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

L'exécution des décisions du syndicat est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

SECTION 2 – LE SYNDIC

• ARTICLE 23 : NOMINATION DU SYNDIC

Il est d'ores et déjà prévu la désignation d'un syndic provisoire, afin que la copropriété puisse fonctionner jusqu'à la première assemblée générale, qu'il convoquera.

Il aura la mission d'organiser la première assemblée générale et de réceptionner les parties communes de la résidence.

Il ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, dans le délai d'un an suivant la création de la copropriété à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Il s'agit du cabinet

Au cours de la vie de la copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer, peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

La mission du syndic désigné par le président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic.

A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de

la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi du 10/07/1965.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de mandat de syndic fixe sa durée et précise des dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10/07/1965.

La forme et le contenu du contrat type de syndic sont prévus par l'article 29 du décret du 17/03/1967.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

S'agissant des petites copropriétés, et dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres.

L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

• ARTICLE 24 : DUREE DES FONCTIONS

La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années.

Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

• ARTICLE 25 : REMUNERATION

I.- La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont

définies par décret en Conseil d'Etat, la dernière modification datant du décret du 02/07/2020.

Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi du 02/01/1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3.000 € pour une personne physique et 15.000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

II.- Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

III.- Les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 de la même loi peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique (prévues à l'article 25 du présent règlement de copropriété) au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire

annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

En cas d'absence de transmission de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

• ARTICLE 26 : CARENCE - CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC

Carence ou inaction :

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

S'agissant des petites copropriétés, en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

Cessation des fonctions :

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tout moment, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée

ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'al.10 du I de l'article 18 de la loi du 10/07/1965, dans un format téléchargeable et imprimable.

Cette remise doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est également tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du décret du 17/03/1967 ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et, restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

• ARTICLE 27 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10/07/1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret du 17/03/1967 ;
- de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L.112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10/07/1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- d'exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires, sous réserve de l'autorisation nécessaire, le cas échéant, prévue à l'article 55 du décret du 17/03/1967 ;
- de détenir et d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des

copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret, dont il remet copie au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Cet espace en ligne est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Le décret du 23/05/2019 précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II,

un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

- d'émettre tous virements ou mandats ;

- de faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11 de la loi du 10/07/1965, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

- de procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;

- de tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

- d'établir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé et les charges et produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement.

L'engagement est soldé par le règlement.

S'agissant des petites copropriétés, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Par ailleurs, s'agissant des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

III. - Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L.515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 34-1 de la loi du 30/09/1986 n°86-1067 relative à la liberté de communication.

IV. Il est enfin également chargé :

- de convoquer l'assemblée générale ;
- d'engager et congédier le personnel employé par le syndicat et fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois ;
- d'établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret du 17/03/1967 ; avec mention de leur état civil ainsi que de leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, de sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord ;
- d'établir, mettre à jour chaque année, et mettre à disposition des copropriétaires, une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret ;

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Enfin, le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L.1337-4 du code de la santé publique et L.123-3, L.511-6 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L.561-15 du code monétaire et financier.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats mentionnés à l'article 17-2 de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 28 : RESPONSABILITE

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer.

• ARTICLE 29 : DELEGATION

Seule, l'assemblée générale peut autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10/07/1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Toutefois, lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires, le syndic, s'il est non professionnel, peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

• ARTICLE 30 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

En application de l'article 39 du décret du 17/03/1967, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au 2^{ème} degré inclus.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

SECTION 3 - LE CONSEIL SYNDICAL

• ARTICLE 31 : NOMINATION - REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Sauf dans le cas des syndicats gérés par des syndics non professionnels, le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10/07/1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

S'agissant des petites copropriétés, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

• ARTICLE 32 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

• ARTICLE 33 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Lesdites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

• ARTICLE 34 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical :

- rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission ;
- assiste le syndic ;
- contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution ;
- est concerté pour établir l'ordre du jour de l'assemblée générale ;
- donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même ;

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A de la loi du 10/07/1965 et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article.

Il communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de cette mise en concurrence.

Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Délégation de pouvoirs

L'article 25 a) de la loi du 10/07/1965 prévoit que l'assemblée générale peut donner au conseil syndical toute délégation du pouvoir de prendre un acte ou une décision, mentionné à l'article 24 de la même loi et que lorsque l'assemblée l'autorise à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre.

De plus, les articles 21-1 à 21-3 de cette même loi prévoient que lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer, pour une durée maximale de deux ans, renouvelable par décision expresse, le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. Elle fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Assurance de responsabilité civile :

Conformément à l'article 21-4 de la loi du 10/07/1965, une assurance de responsabilité civile est souscrite pour chacun des membres du conseil

• ARTICLE 35 : GRATUITE DES FONCTIONS - ASSISTANCE

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17/03/1967, les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 36 : CONVOCATION - ORDRE DU JOUR

a) Assemblée générale ordinaire

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10/07/1965 ou le décret du 17/03/1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Particularités lorsque le nombre de voix du syndicat est réparti entre deux copropriétaires :

- chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

- les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-16 de la loi du 10/07/1965, ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

Les dispositions des premier et troisième alinéas ci-dessus ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7 du décret du 17/03/1967, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du troisième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

b) Assemblée générale extraordinaire

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17/03/1967.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application de l'article 8 du décret du 17/03/1967, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7 du décret du 17/03/1967, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

c) Contenu de la convocation et ordre du jour

1°) La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée générale pourra se tenir chez le syndic, dans la commune de situation de l'immeuble, ou dans toutes autres communes limitrophes.

Un autre lieu de tenue de l'assemblée générale pourra être décidé par les copropriétaires en assemblée générale.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10/07/1965 est joint à la convocation.

2°) L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17/03/1967. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

3°) A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. Les conditions de cette demande sont définies par l'article 8-1 du décret du 17/03/1967. Le syndic ne doit alors porter à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret du 17/03/1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

4°) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode

numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi du 30/09/1986 relative à la liberté de communication.

La décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

5°) Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L.33-6 et L.34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au 5°) ci-dessus au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic, à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

6°) Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

La décision de réaliser les travaux et modifications prévus au 6°) ci-dessus est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

7°) Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

8°) L'article 24-5 de la loi du 10/07/1965 prévoit :

I.- Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II.- Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III.- Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée

générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

IV.- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 ou au j de l'article 25 de la même loi et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

L'article 24-5 de la loi du 10/07/1965 liste les documents à joindre à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires.

9°) Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L.515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

10°) Lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L.241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

d) Affichage

Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10 du décret du 17/03/1967, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

e) Consultation et diffusion des documents

La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges telles que définies à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965.

Les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont consultables dans les conditions définies par l'article 9-1 du décret du 17/03/1967.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour les documents prévus à l'article 11 du décret du 17/03/1967 dans les conditions prévues par cet article.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification de ces documents peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

f) Délai

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, cette notification peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

• ARTICLE 37 : PARTICIPATION - PRESIDENCE ET BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE - REPRESENTATION - POUVOIRS - PROCES VERBAL

a) Participation à l'assemblée générale

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

b) Présidence et bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions des articles 29-1 de la loi du 10/07/1965 et 50 (al.1) du décret du 17/03/1967, son président.

Ne peuvent présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

L'assemblée générale désigne également deux scrutateurs, qui sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

c) Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

-présent physiquement ou représenté ;

-participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;

- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10/07/1965.

Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.

d) Représentation

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nuspropriétaire. En cas de pluralité de nuspropriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nuspropriétaires.

e) Pouvoirs

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.

Toutefois, il peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

Ne peuvent recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

f) Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil

syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du décret du 17/03/1967.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du 2^{ème} alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10/07/1965.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'art.1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'art.1367 du code civil.

• ARTICLE 38 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES - VOIX - MAJORITES - CONTESTATIONS

a) Pouvoirs

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I de la loi du 10/07/1965.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

b) Voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Conformément à l'article 10 de la loi du 10/07/1965, le présent règlement de copropriété mettant à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il est prévu que ces copropriétaires prennent, seuls, part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

De même, et conformément au 3^{ème} paragraphe de l'article 6-2 de la loi du 10/07/1965, les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

c) Majorités

➤ Cas général

✓ **Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance**

Conformément à l'article 24 de la loi du 10/07/1965 :

I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et

hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

✓ **Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

Conformément à l'article 25 de la loi du 10/07/1965, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision, mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) 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 ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations

de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Par ailleurs, l'article 30 de la loi du 10/07/1965 al.1, 2 et 3, prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la même loi, 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 de la loi du 10/07/1965, 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.

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Second vote :

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la même loi ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la

même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 de la même loi en procédant immédiatement à un second vote.

✓ **Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix**

Conformément à l'article 26 de la loi du 10/07/1965, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) *Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;*
- b) *La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*
- c) *La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

Surélévation :

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 la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10/07/1965. La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, la majorité prévue à l'article 26 de la même loi, 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, 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.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la loi du 10/07/1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la même loi 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.

Par dérogation à l'article 37 de la même loi, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Second vote :

Enfin, conformément à l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965, nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la même loi mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

✓ **Décisions prises à l'unanimité**

L'article 26 de la loi du 10/07/1965 poursuit ainsi :

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale 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.

Elle 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'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la même loi, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'art.L.1231-2 du code général des collectivités territoriales.

De même, et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10/07/1965, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf en cas de décision par l'assemblée générale, statuant à la majorité exigée par la loi, de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire pouvant alors être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

➤ Particularités des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10/07/1965 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

d) Contestations des décisions

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

➤ Cas général

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Elle doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10/07/1965.

Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société propriétaire de lots :

- lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.
- s'il n'a pas assisté à la réunion.

➤ Particularités des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10/07/1965, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

CHAPITRE 3 – DECISIONS SANS ASSEMBLEE GENERALE

• ARTICLE 39 : CAS DES PETITES COPROPRIETES

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10/07/1965, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

• ARTICLE 40 : COPROPRIETES DONT LE NOMBRE DE VOIX EST REPARTI ENTRE DEUX COPROPRIETAIRES

a) Décisions unilatérales

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10/07/1965, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16 de la même loi, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

b) Autorisations judiciaires

Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10/07/1965, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

CHAPITRE 4 - ASSURANCES

• ARTICLE 41 : PORTEE DES ASSURANCES

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

L'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc.

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques, seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

c) Assurances contre les risques de responsabilité civile :

Le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

De même, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

• ARTICLE 42 : SINISTRES

En cas de sinistres, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- 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 affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous 15 jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les 2 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.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre II de la loi du 10/07/1965 sont applicables :
- Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi du 10/07/1965, 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.

• ARTICLE 43 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 38-1, 39, 40, 41 de la loi du 10/07/1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13/07/1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 5 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• ARTICLE 44 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

• ARTICLE 45 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévus à l'article 11 de la loi du 10/07/1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité objective que ces services et 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 générales ou spéciales, 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 :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en 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.

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'équipements collectifs, cette modification est décidée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965, et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de la même loi.

CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE

• ARTICLE 46 :

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Ainsi, conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même service de la publicité foncière.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

• ARTICLE 47 :

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10/07/1965 et le décret du 17/03/1967 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au décret du 17/03/1967 ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du même décret peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret du 17/03/1967 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'art. 9 du même décret précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

Pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par

lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R.53 à R.53-4 du code des postes et des communications électroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9 du décret du 17/03/1967.

Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification mentionnées à l'article 64-1 du décret du 17/03/1967.

Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception.

Lorsque les notifications et mises en demeure mentionnées au I sont faites au moyen du procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié mentionné à l'article 64-2 du décret du 17/03/1967, chaque copropriétaire concerné en est informé au moins quinze jours avant le premier envoi effectué par ce moyen, sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de l'acte.

Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues au I de l'article 64-3 du décret du 17/03/1967. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au I de l'art.64-3.

En vue de l'application des articles 64 et 64-2 du décret du 17/03/1967, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les notifications et mises en demeure prévues par les articles 64 et 64-2 du même décret sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

En cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues au 3° de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques.