

101872203

VP/VP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE DIX HUIT NOVEMBRE**

**A BORDEAUX (Gironde), 266 Rue Judaïque, au siège social de la société
ci-après nommée,**

**Maître Virginie PONTALIER, Notaire Associé de la société d'exercice
libéral à responsabilité limitée « N3B NOTAIRES », titulaire :**

**1) D'un Office notarial dont le siège est à BORDEAUX (33000) 266 rue
Judaïque, avec un bureau permanent à PUGNAC (33710), 324 rue de l'Hôtel de
Ville,**

**2) Et d'un Office notarial sis à LEGE CAP FERRET (33950), 23 route du
Moulin,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **VILLA SILVA**, société civile immobilière de construction-vente dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 890817943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Représentée à l'acte par Monsieur Charles ROHMER, Directeur d'agence, ayant tous pouvoirs à l'effet des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Stéphane GODEFROY, aux termes d'une délégation de pouvoirs annexée aux présentes,

Ledit Monsieur Stéphane GODEFROY agissant en sa qualité de gérant de la société SUD OUEST PROMOTION IMMOBILIERE société à responsabilité limitée au capital de 100.000,00 euros dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue d'Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 532 753 647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

La société SUD OUEST PROMOTION IMMOBILIERE elle-même gérante de la société VILLA SILVA société civile immobilière de construction-vente au capital de 1000,00 €, dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 890 817 943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés annexées aux présentes, des statuts et de la loi.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire qui sera

dénommé « Résidence VILLA SILVA » sur un terrain situé à VILLENAVE-D'ORNON (GIRONDE), 23 Allée de Brignon.

PREAMBULE

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.

La société AXIS CONSEILS, société de géomètres-experts à CHARTRES (28008) 19, rue Chanzy CS 90378 a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, superficie, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il l'est détaillé à l'article 7 du présent acte.

2°/ - De déterminer la destination et les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

Une copie du règlement, ainsi que de ses modificatifs le cas échéant, devra être remise à chacun des copropriétaires.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

<u>P L A N</u>

PREAMBULE

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR

PREMIERE PARTIE : Désignation de l'immeuble

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN

ARTICLE 4 – PLANS

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 6 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 8

ARTICLE 9 – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 10 – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE II

DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 13 – CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 14 – DEPENSES MITOYENNES

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 15 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 16 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 17 – CLAUSE PARTICULIERE

TITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE
DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 18 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX
TIERS

CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 19

Section 1 – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif
de division

ARTICLE 20 – DOCUMENTS PUBLIES

ARTICLE 21 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

ARTICLE 22

Section 2 – Les mutations de propriété et les charges

ARTICLE 23 – OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 24 – INFORMATION DES PARTIES

ARTICLE 25 – DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES
FONDS

Section 3 – Notification des mutations - élection de domicile

ARTICLE 26 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX
COPROPRIETAIRES

SECTION 4 – MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 28

CHAPITRE II – LOCATION

ARTICLE 29

ARTICLE 30

ARTICLE 31

ARTICLE 32 – CONSTITUTION DE DROITS REELS

TITRE V ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I – SYNDICAT

ARTICLE 33

ARTICLE 34

ARTICLE 35

ARTICLE 36

ARTICLE 37

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 38

ARTICLE 39

ARTICLE 40

ARTICLE 41

SECTION 2 – CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 42

ARTICLE 43

ARTICLE 44

§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 45

ARTICLE 46

§ 3 – Ordre du jour

ARTICLE 47

§ 4 – Délai de convocation - Formes

ARTICLE 48

§ 5 – Personnes à convoquer

ARTICLE 49

§ 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion

ARTICLE 50

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 51

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 52

ARTICLE 53

ARTICLE 54

ARTICLE 55

ARTICLE 56

ARTICLE 57

ARTICLE 58

SECTION 4 – VOIX - MAJORITE

ARTICLE 59

ARTICLE 60

ARTICLE 61

ARTICLE 62

§ 1 – Décisions ordinaires

ARTICLE 63

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 64

ARTICLE 65

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 66

ARTICLE 67

§ 4 – Dispositions diverses

ARTICLE 68

ARTICLE 69

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – COMPOSITION

ARTICLE 70

ARTICLE 71

ARTICLE 72

ARTICLE 73

ARTICLE 74

ARTICLE 75

ARTICLE 76

ARTICLE 77

ARTICLE 78

SECTION 2 – ORGANISATION

ARTICLE 79

ARTICLE 80

SECTION 3 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 81

ARTICLE 82

ARTICLE 83

ARTICLE 84

SECTION 4 – DELIBERATIONS

ARTICLE 85

ARTICLE 86

ARTICLE 87

ARTICLE 88

CHAPITRE IV – SYNDIC

ARTICLE 89

SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 90

ARTICLE 91

ARTICLE 92

ARTICLE 93

ARTICLE 94

ARTICLE 95

ARTICLE 96

ARTICLE 97

ARTICLE 98

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 99 – REGLES GENERALES

ARTICLE 100 – TRAVAUX URGENTS

ARTICLE 101 – PERSONNEL

ARTICLE 102 – LISTE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 103 – ARCHIVES

ARTICLE 104 – COMPTABILITE

ARTICLE 105 – AVANCES - PROVISIONS

ARTICLE 106 – DEPOT DES FONDS

ARTICLE 107 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 108 – ACTIONS EN JUSTICE

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 109

CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS -
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 110 – REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE -
GARANTIE

ARTICLE 111 – INTERETS DE RETARD

ARTICLE 112 – RECouvreMENT DES FONDS

ARTICLE 113 – SURETES

ARTICLE 114 – INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

CHAPITRE VI – ASSURANCES

ARTICLE 115

ARTICLE 116

ARTICLE 117

ARTICLE 118

ARTICLE 119

ARTICLE 120

ARTICLE 121 – DISPOSITIONS COMMUNES

TITRE VI – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 122

ARTICLE 123

ARTICLE 124

ARTICLE 125

ARTICLE 126

CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 127

ARTICLE 128

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 129

ARTICLE 130

ARTICLE 131

ARTICLE 132

CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 133

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

ARTICLE 134

CHAPITRE IV – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 135

ARTICLE 136

ARTICLE 137

ARTICLE 138

ARTICLE 139

ARTICLE 140

TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 141 – PUBLICITE FONCIERE

PREAMBULE

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété a été établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :

- établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble
- déterminer les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les « parties communes » à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à VILLENAVE-D'ORNON (GIRONDE), 23 Allée de Brignon

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	18	23 ALL DE BRIGNON	00 ha 10 a 27 ca
CH	293	ALL DE BRIGNON	00 ha 05 a 61 ca

Total surface : 00 ha 15 a 88 ca

Le terrain tient :

Au Nord : aux terrains cadastrés section CH n° 459 et 460 ;

A l'Est : aux terrains cadastrés section CH n° 19, 268 et 270 ;

Au Sud : à l'allée de Brignon ;

A l'Ouest : au terrain cadastré section CH n° 294.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Virginie PONTALIER notaire soussigné le 18 mars 2022 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 05 avril 2022 volume 2022P numéro 7755.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'assiette foncière du programme appartient au requérant pour l'avoir acquis de :

Monsieur Philippe Michel BEGUERIA, retraité, et Madame Evelyne Régine Yvonne MESPLEDE, retraitée, demeurant ensemble à VILLENAVE-D'ORNON (33140) 23 allée Brignon.

Monsieur est né à TALENCE (33400) le 13 juillet 1957,

Madame est née à BORDEAUX (33000) le 11 novembre 1956.

Mariés à la mairie de GRAYAN-ET-L'HOPITAL (33590) le 20 juin 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Virginie PONTALIER notaire soussigné, le 18 mars 2022,

Moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 05 avril 2022 volume 2022P numéro 7755.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, ledit bien immobilier dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame BEGUERIA pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Madame Jeannine Lucette PETUS épouse de Monsieur Jean Jacques BESSE demeurant à VILLENAVE D'ORNON (Gironde) 23 allée Brignon,
Née à BORDEAUX (Gironde) le 13 juillet 1937

Suivant acte reçu par Maître Eric ARNESEN notaire à BORDEAUX, le 27 juin 1994 .

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 26 août 1994, volume 1994P, numéro 6701.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Plus antérieurement, l'assiette foncière de l'ensemble immobilier objet des présentes, appartenait à Madame Jeannine Lucette PETUS, par suite des faits et actes suivants :

Pour ce qui concerne la parcelle cadastrée section CH numéro 18 :

Cette parcelle appartenait en propre à Madame BESSE, par suite des faits et en vertu des actes suivants :

I – ledit immeuble appartenait à Monsieur Gaston Lucien PETUS et Madame Simone Gabrielle LELOUP, pour l'avoir acquis par moitié chacun de :

Monsieur Pierre Armand GAUTHIER, et Madame Jeanne Lucienne Eveline BOURGOIN, son épouse, demeurant ensemble à BORDEAUX (Gironde) 7 avenue de la République, nés, savoir :

Monsieur à CAUDERAN le 16 novembre 1910

Et Madame à BORDEAUX le 18 janvier 1913

Aux termes d'un acte reçu par Me GENDREAU notaire à BORDEAUX le 17 novembre 1955,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 700.000,00 anciens francs, payé partie comptant, ledit acte en contenant quittance à due concurrence et partie à termes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 2 décembre 1955, volume 2249 numéro 24.

Mr et Mme PETUS se sont libérés du solde de leur prix d'acquisition aux termes d'un acte contenant quittance reçu par ledit Me GENDREAU, le 4 décembre 1956 contenant en outre mainlevée de l'inscription qui avait été prise en garantie du solde du prix.

II – Aux termes d'un acte reçu par Me GERONDEAU notaire à BORDEAUX le 10 mars 1967, Monsieur Gaston PETUS susnommé, a fait donation de la moitié lui appartenant conjointement avec Madame LELOUP, propriétaire du surplus, en avancement d'hoirie,

A Madame BESSE, sa fille susnommée,

Cette donation a eu lieu sous diverses charges, conditions et réserve au profit du donateur, inutiles à rappeler ici par suite de son décès survenu à BORDEAUX le 13 novembre 1992.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 17 avril 1967, volume 3467 numéro 8.

III – aux termes d'un acte reçu par Maître GERONDEAU, notaire à BORDEAUX le 10 mars 1967, Madame LELOUP susnommée, propriétaire de la moitié de l'immeuble faisant l'objet de la donation sus relatée, a cédé à titre de licitation faisant cesser l'indivision, ses droits soit moitié sur l'immeuble susdésigné,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 17 avril 1967 volume 3467 numéro 9.

IV – Monsieur Gaston Lucien PETUS, en son vivant retraité, veuf en premières noces de Madame Marie Jeanne TORREN et époux en deuxièmes noces

de Madame Simonne Gabrielle LELOUP, demeurant à BORDEAUX (Gironde) 14, rue des Douves, est décédé le 13 novembre 1992, laissant :

Madame LELOUP son épouse survivante,

Séparée de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me CAYX notaire à BORDEAUX, le 7 septembre 1953,

Donataire de tous les biens meubles et immeubles dépendant de la succession dudit Monsieur PETUS, en vertu d'une donation entre époux reçu par Maître CAYX notaire à BORDEAUX le 12 décembre 1958, laquelle donation réduite en présence de l'enfant ci-après nommée, à la totalité en usufruit,

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt époux en vertu de l'article 767 du code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation sus relatée,

Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout, ou chacun divisément pour moitié, sauf les droits de l'épouse survivante :

Madame BESSE sa fille susnommée issue de son union avec Madame TORREN,

Et Monsieur Jean Claude PETUS, son fils issu de son union avec Madame LELOUP son épouse survivante,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par maître DUMAREAU notaire à BORDEAUX le 6 mai 1994,

La parcelle cadastrée section CH numéro 293 :

Ladite parcelle appartenait à Madame BESSE susnommée, pour lui avoir été attribuée suivant acte reçu par Maître GERONDEAU notaire à BORDEAUX le 19 août 1981, contenant entre Monsieur Gaston PETUS et Madame BESSE le partage partiel des biens ayant dépendu de la communauté d'entre Monsieur et Madame PETUS – TORREN et de la succession de Madame PETUS née TORREN,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 16 octobre 1981 volume 8587 numéro 17.

I - Originellement, partie de ladite parcelle appartenait à Monsieur Gaston Lucien PETUS et Madame Marie Jeanne TORREN, nés, Mr à MADIRAN le 1^{er} juillet 1902 et Mme à BAZENS le 4 mars 1904,

Pour l'avoir acquise de :

Monsieur Jean en Famille Léon COUDERC né à MONTPAZIER (Dordogne) le 22 août 1882, et Madame Marie CAPELLE née à BORDEAUX (Gironde), le 21 octobre 1885 son épouse, demeurant ensemble à BEGLES cours Victor Hugo n°21,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE notaire LEOGNAN le 8 octobre 1940,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au 2^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX le 30 octobre 1940 volume 1579 numéro 4.

II – Madame Marie Jeanne TORREN, susnommée, est décédée en son domicile à BORDEAUX (Gironde) 5 place des Capucins, le 12 mai 1941, sans avoir fait de dispositions testamentaires,

Laissant :

Monsieur Gaston Lucien PETUS, son conjoint survivant,

Avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,

Donataire de l'universalité des biens, meubles et immeubles, composant la succession de sa défunte épouse, en vertu d'un acte reçu en présence réelle de témoins, par ledit Me CAYX notaire à BORDEAUX le 3 janvier 1987,

Et usufruitier légal du quart des biens composant la succession de son épouse, sauf à confondre le bénéfice de cet usufruit avec celui pouvant résulter de la donation sus énoncée,

Et pour seule et unique héritière, Mademoiselle Jeannine Lucette PETUS alors mineure, devenue par la suite épouse de Mr BESSE susnommée,

Sa fille issue de son union avec son conjoint survivant et la seule existant au jour de son décès,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître CAYX notaire à BORDEAUX le 11 juin 1941,

III – suivant acte reçu par Maître CAYX notaire à BORDEAUX le 4 janvier 1956, Monsieur PETUS alors veuf de Madame Marie Jeanne TORREN, et époux en deuxièmes noces de Madame Simone Gabrielle LELOUP, d'avec laquelle il était séparé de biens, a acquis de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS, société anonyme dont le siège est à PARIS rue Saint Lazare n°88 une parcelle de terrain attenante,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 23 janvier 1956 volume 2262 numéro 12.

IV – Morcellement

Monsieur PETUS a obtenu l'autorisation de diviser une partie de la propriété faisant l'objet des acquisitions ci-dessus en trois lots portant les numéros 10, 11 et 12 et ce, suivant arrêté préfectoral en date du 08 juillet 1981, dont une copie conforme a été déposée au rang des minutes de Maître GERONDEAU, notaire susnommé suivant acte reçu par lui le 19 août 1981, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2^{ème} bureau le 06 octobre 1981 volume 8587 numéro 15.

La parcelle cadastrée section CH numéro 293 formant le lot numéro 12 dudit morcellement.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**IMMEUBLE** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de VILLENAVE D'ORNON (33140), le 16 novembre 2020.

Ce permis de construire a été délivré pour la construction de 7 maisons individuelles groupées a été accordé par le Maire de VILLENAVE D'ORNON le 19 janvier 2021, sous le numéro PC 033 550 20 Z0157.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Julien LEDUC huissier de justice à BEGLES (33130) 45, rue Marcel Sembat en date des 29 janvier, 02 mars et 30 mars 2021 attestant l'affichage sur le terrain.

Il résulte d'un courrier envoyé par la Mairie de VILLENAVE D'ORNON, le 27 décembre 2021, certifiant que le permis de construire PC 033 550 20 Z0157 notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Je porte à votre connaissance que la Commune de Villenave d'Ornon a été destinataire d'un recours gracieux, reçu le 27/09/2021 à l'encontre des autorisations relatives aux permis de construire ci-dessus référencés. Toutefois une réponse a été apportée le 15/11/2021 dont vous trouverez la copie en pièce jointe classant le recours comme irrecevable compte tenu de l'expiration du délai légal. »

De Plus ce permis n'a pas fait l'objet d'un retrait administratif. »

Par suite le permis de construire est devenu définitif.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

L'**IMMEUBLE** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif déposé à la Mairie de VILLENAVE D'ORNON (33140), le 04 mai 2021.

Ce permis de construire a été délivré pour en vue de modifier l'aspect extérieur par l'implantation des locaux vélos et de créer des caves et un abri de jardin, a été accordé par le Maire de VILLENAVE D'ORNON le 18 juin 2021, sous le numéro PC 033 550 20 Z0157 M1.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Julien LEDUC huissier de justice à BEGLES (33130) 45, rue Marcel Sembat en date des 05 juillet, 09 août et 06 septembre 2021 attestant l'affichage sur le terrain.

Il résulte d'un courrier envoyé par la Mairie de VILLENAVE D'ORNON, le 27 décembre 2021, certifiant que le permis de construire PC 033 550 20 Z0157 notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Je porte à votre connaissance que la Commune de Villenave d'Ornon a été destinataire d'un recours gracieux, reçu le 27/09/2021 à l'encontre des autorisations relatives aux permis de construire ci-dessus référencés. Toutefois une réponse a été apportée le 15/11/2021 dont vous trouverez la copie en pièce jointe classant le recours comme irrecevable compte tenu de l'expiration du délai légal. »

De Plus ce permis n'a pas fait l'objet d'un retrait administratif. »

Par suite le permis de construire est devenu définitif.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

ARTICLE 4 – PLANS

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés :

- plan de masse
- plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé d'espaces extérieurs et de trois bâtiments A, B et C constitués principalement de locaux d'habitation.

BATIMENT

Le bâtiment A est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, il comprend trois logements.

Le bâtiment B, un logement avec garage et un abri de jardin est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage.

Le bâtiment C est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, il comprend trois logements.

EXTERIEURS

Les espaces extérieurs aux bâtiments comprennent 13 emplacements de stationnement pour véhicules dont 2 pour personne à mobilité réduite, 7 jardins privés, 7 locaux vélos privés, 1 abri de jardin privé, local poubelle, circulations, espaces plantés, muret technique, boîtes aux lettres.

ARTICLE 6 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

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

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en dix-neuf lots comprenant chacun des parties privatives et une quote-part des parties communes et numérotés comme suit :

Bâtiment A : trois lots numérotés de 1 à 3 inclus ;

Bâtiment B : un lot numéroté 4 ;

Bâtiment C : trois lots numérotés de 5 à 7 inclus ;

Espaces extérieurs (Stationnement) : douze lots numérotés de 8 à 19 inclus ainsi qu'une place de stationnement dépendant des parties communes.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en dix millièmes.

Le calcul des quotes-parts de parties communes de la copropriété résulte de l'application de pondérations prenant en compte la superficie, la consistance et la situation de chaque lot, selon ce qui est indiqué ci-dessous.

1° La superficie

Deux types de superficies ont été pris en compte :

Les superficies calculées graphiquement par le Cabinet Axis-Conseils, sur les plans « Pc » dressés le 03/05/2020 par BULLE Architectes, architecte à BORDEAUX.

Les superficies des éléments constitutifs du lot n'entrant pas dans le calcul de la superficie précédente telles que les espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, les caves, garages, balcons, terrasses, loggias, jardins, etc. selon les indications mentionnées sur ces mêmes plans.

Pour les lots de stationnement non clos, une superficie forfaitaire de 12,50 m² par emplacement a été comptabilisée.

2° La consistance

a) Nature des locaux

Les superficies ont été pondérées des coefficients de nature suivants :

Superficies privatives :

Locaux aménagés en logements 1,00

Superficies annexes :

Locaux aménagés en caves 0,20

Locaux aménagés en garages 0,45

Emplacements de stationnement 0,18

Local vélos, abri de jardin 0,30

Jardins privatifs 0,10

Escalier privatif 0,05

- *b) Configuration des locaux*

A ces coefficients de nature, s'ajoute une pondération comprise entre 0,95 et 1,05 prenant en compte :

les hauteurs sous plafond

les éléments de configuration des locaux tels que la distribution des pièces (selon les disproportions entre lots d'un même immeuble des surfaces annexes telles que les couloirs, circulations, pièces aveugles....),

la qualité des accès et la desserte du local (escalier principal, de service...)

l'âge et la nature des constructions (béton, pierre, brique...)

3° La situation

Les superficies des locaux principaux (bureau, habitation, etc.) ont été pondérées de coefficients de situation correspondant :

à l'orientation et à l'ensoleillement du local (pondération entre 0,95 et 1,05)

à la position du local : rue, cour, jardin... (pondération entre 0,90 et 1,00)

à l'étage où est situé le local :

Sous-sol : 1,00

Rez-de-chaussée : 1,00

1^{er} étage 1,00

Désignation des lots

L'IMMEUBLE sera divisé en DIX-NEUF (19) lots numérotés de 1 à 19.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment

A comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, trois chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 1 du plan ci-annexé.

Et les mille quatre cent dix-huit /dix millièmes (1418 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-trois millièmes (363 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment

A comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, deux chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 2 du plan ci-annexé.

Et les mille dix-huit /dix millièmes (1018 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-quatorze millièmes (274 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment A comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, trois chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 3 du plan ci-annexé.

Et les mille quatre cent trois /dix millièmes (1403 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-trois millièmes (363 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée, un cellier, un séjour/salle à manger, un wc, une chambre, une salle d'eau, un placard, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un garage, une cour privative, un jardin et un local vélos privé.

Au premier étage, un dégagement, deux chambres avec placards, une suite parentale avec placard, dressing et salle d'eau, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 4 du plan ci-annexé.

Et les mille huit cent soixante-dix-sept /dix millièmes (1877 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro cinq (5) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment C comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, deux chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 5 du plan ci-annexé.

Et les mille trois cent vingt-deux /dix millièmes (1322 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-trois millièmes (333 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro six (6) :

Un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment C comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, deux chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 6 du plan ci-annexé.

Et les mille deux cent dix-huit /dix millièmes (1218 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-quatre millièmes (334 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro sept (7) :

Un abri de jardin situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et un logement situé au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment C comprenant :

Au sous-sol une cave,

au rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un wc/rangement, une trappe d'accès à la cave, un escalier d'accès au premier étage, un abri de jardin privé, jardin et un local vélos privés.

Au premier étage, un dégagement, deux chambres avec placards, une salle de bains, un wc,

Et portant le numéro 7 du plan ci-annexé.

Et les mille trois cent vingt-quatre /dix millièmes (1324 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les trois cent trente trois millièmes (333 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro huit (8) :

Un emplacement de stationnement n°2 portant le numéro 8 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un emplacement de stationnement n°3 portant le numéro 9 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un emplacement de stationnement n°4 portant le numéro 10 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un emplacement de stationnement n°5 portant le numéro 11 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un emplacement de stationnement n°6 portant le numéro 12 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un emplacement de stationnement n°7 portant le numéro 13 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un emplacement de stationnement n°8 portant le numéro 14 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un emplacement de stationnement n°9 portant le numéro 15 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un emplacement de stationnement n°10 portant le numéro 16 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq millièmes (35 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un emplacement de stationnement n°11 portant le numéro 17 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un emplacement de stationnement PMR n°12 portant le numéro 18 du plan ci-annexé

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un emplacement de stationnement n°13 portant le numéro 19 du plan ci-annexé.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales 10000 èmes
1	A	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1418
2	A	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1018
3	A	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1403
4	B	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1877
5	C	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1322
6	C	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1218
7	C	-	S-sol, Rdc. et 1 ^{er}	Logement	1324
8	-	-	Rdc.	Stationnement n° 2	35
9	-	-	Rdc.	Stationnement n° 3	35
10	-	-	Rdc.	Stationnement n° 4	35
11	-	-	Rdc.	Stationnement n° 5	35
12	-	-	Rdc.	Stationnement n° 6	35
13	-	-	Rdc.	Stationnement n° 7	35
14	-	-	Rdc.	Stationnement n° 8	35
15	-	-	Rdc.	Stationnement n° 9	35
16	-	-	Rdc.	Stationnement n° 10	35
17	-	-	Rdc.	Stationnement n° 11	35
18	-	-	Rdc.	Stationnement n° 12	35
19	-	-	Rdc.	Stationnement n° 13	35

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 8

L'immeuble sera divisé en :

- 1° Parties communes dont la définition est donnée à l'*Article 9* ci-après.
- 2° Parties privatives dont la définition et la composition sont précisées à l'*Article 10* ci-après.

ARTICLE 9 – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « parties communes générales ». Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « parties communes spéciales ».

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, placés sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise aux copropriétaires des lots concernés proportionnellement aux quotes-parts définies dans l'état descriptif de division ci-après.

Les parties communes ne peuvent être vendues ni faire l'objet d'une action en partage ou d'une licitation forcée séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

A – Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties. Les servitudes existant éventuellement entre la présente copropriété et les fonds voisins.

Les clôtures et les murs séparatifs, tant qu'ils dépendent de l'ensemble immobilier.

Les espaces extérieurs et leurs accessoires (jardinières, plantations, décorations florales et autres, éclairages, etc.).

Les circulations extérieures pour piétons et véhicules.

Les fondations, les murs de refends et gros porteurs et tous les éléments de gros œuvre appartenant ou concourant à la stabilité de plusieurs bâtiments s'ils existent.

Les locaux et espaces communs ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales tels que le local des compteurs d'eau et des branchements d'égout, les boîtes aux lettres, sonnettes, interphones et digicodes sur la rue, etc.

Tous les branchements, conduits, canalisations et réseaux ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales ou de parties privatives tels que les réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'ensemble des copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales.

Les antennes collectives, le réseau câblé commun à plusieurs bâtiments et les conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

Le matériel nécessaire à l'ensemble immobilier et à l'entretien des parties communes générales.

Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne font pas l'objet de parties privatives ou de parties communes spéciales, et tous leurs accessoires.

Sont accessoires aux parties communes générales :

le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes ;

le droit d'affouiller lesdits espaces ;

le droit de surélever un bâtiment ou d'en affouiller le sol.

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

B – Parties communes spéciales aux bâtiments A et C

Les parties communes spéciales à chacun des bâtiments A et C comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

Les fondations, les gros murs de façades et de pignons et leurs ornements, les murs de refends et gros porteurs, le gros œuvre des planchers, les planchers des caves et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment, à l'exception des éléments de structure appartenant ou concourant à la stabilité de plusieurs bâtiments ou de parties communes générales.

Les toitures et couvertures du bâtiment, la charpente et les combles perdus.

Les ornements de façades, garde-corps et barres d'appui des fenêtres mais non compris les volets qui sont parties privatives.

Les souches de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.

Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des logements qui seront « parties privatives ».

Tous les branchements, conduits, canalisations et réseaux desservant exclusivement le bâtiment tels que les colonnes montantes ou

descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, 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 compteurs d'eau et d'électricité particulier au bâtiment et généralement tous les appareils au service de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment ou de plusieurs d'entre eux.

Les antennes collectives, le réseau câblé propres au bâtiment et les conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

Le matériel nécessaire au bâtiment et à son entretien.

En général les accessoires des parties communes spéciales leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront « parties privatives »), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

C – Parties communes spéciales au bâtiment B

Les parties communes spéciales au bâtiment B comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

Le mur de séparation commun entre le bâtiment principal et l'abri de jardin dans l'emprise sur laquelle est appuyée l'abri de jardin.

Le gros-œuvre du plancher séparant l'abri de jardin de la cave.

ARTICLE 10 – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel que cela est indiqué, à l'état descriptif de division à l'Article 7.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :

Les revêtements de sol, parquets, moquettes, linoléums et carrelages, les revêtements des murs et cloisons, tapisseries, papiers peints, les enduits couvrant les plafonds, les faux plafonds.

La porte palière, les fenêtres, les volets battants ou roulants,

Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit ci-après « dispositions diverses »).

Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

Les appareils de chauffage.

Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des logements, l'installation électrique, les prises de courant.

Les postes ou combinés intérieurs des interphones ou vidéophones, les badges et les boîtiers de télécommande d'ouverture des portes et portails d'accès de l'immeuble.

Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

La serrurerie, la robinetterie, etc.

Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux mais dont chacun aura l'usage exclusif.

Outre ce qui a été indiqué ci-dessus, les parties privatives du lot numéro quatre (4) comprennent également les éléments de gros-œuvre et les réseaux du bâtiment B à l'exclusion de l'abri de jardin (l'abri de jardin et sa toiture appartiennent au lot numéro sept (7)), et notamment, sans que cette énumération soit limitative :

Les fondations, les gros murs de façades et de pignons et leurs ornements, les murs de refends et gros porteurs, le gros œuvre des planchers et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment B.

Les toitures et couvertures du bâtiment, la charpente et les combles perdus.

Les ornements de façades, garde-corps et barres d'appui des fenêtres.

Les souches de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.

Tous les branchements, conduits, canalisations et réseaux desservant exclusivement le bâtiment B, notamment d'eau et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des W.C. et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

a) Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs qui resteront parties communes.

b) Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc.) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) Pour les cours et jardins privés, les parties privatives comprennent la terre végétale superficielle sur une profondeur de 0,50 m environ. Il est rappelé que la propriété du sol est partie commune générale.

d) Pour les emplacements de stationnement extérieurs, les parties privatives comprennent le revêtement superficiel. Il est néanmoins précisé que pour des raisons pratiques de gestion, l'entretien de ces parties privatives est mutualisé et confié au syndic.

TITRE II

DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi.

I – Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

A – Charges Générales

1 – Définition

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant et les travaux des parties communes générales ;

Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, etc.)

Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

Les frais d'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs définis comme parties communes générales ;

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces extérieurs et notamment des espaces verts, jardins et plantations communs, à l'exclusion des frais d'entretien des cours et jardins privatifs à un copropriétaire qui sont à la charge du copropriétaire concerné ;

Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les parties communes générales, les dépenses afférentes à l'éclairage des parties communes générales, les frais d'entretien des clôtures, portails et

portillons, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges ;

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, conduits, canalisations et réseaux communs à plusieurs bâtiments tels que les canalisations d'eau, d'électricité, les câbles coaxiaux des antennes collectives, les tuyaux du tout à l'égout ou conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux en dépendant) ;

Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun général ;

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc.

Les dépenses exposées à l'occasion des servitudes éventuelles dont la copropriété pourrait être frappée ou celles résultant d'une servitude consentie à la présente copropriété ;

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 – Répartition

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes générales de leurs lots.

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

B – Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments

1 – Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun des bâtiments comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des garde-corps, des fenêtres de chaque local, bien que ces choses soient parties privatives ;

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux) ;

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, conduits, canalisations et réseaux propres au bâtiment tels que les canalisations d'eau, d'électricité, les câbles coaxiaux des antennes collectives, les tuyaux du tout à l'égout ou conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux en dépendant) ;

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire à la toiture et aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales ;

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgements des canalisations ménagères.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

des appareils, installations, branchements particuliers à chaque bâtiment ;

des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

Et généralement, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de construction des bâtiments et les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires) et les locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans les parties communes spéciales de chacun des bâtiments considérés ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

2 – Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du Bâtiment A seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 à 3 inclus proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales correspondant aux seules parties privatives situées dans ledit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne III du tableau de répartition ci-après.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du Bâtiment B seront exclusivement affectées aux propriétaires du lot numéro 4 à l'exception de l'abri de jardin, dont les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction seront exclusivement affectées aux propriétaires du lot numéro 7.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes spéciales au bâtiment B, décrites à l'article 9.C du présent règlement, seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 4 et 7, proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales correspondant aux seules parties privatives situées dans la partie dudit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne IV du tableau de répartition ci-après.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du Bâtiment C seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 5 à 7 inclus proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales correspondant aux seules parties privatives situées dans ledit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne V du tableau de répartition ci-après.

II – Tableau de répartition des charges

La répartition des différentes charges communes prévues par le présent article est récapitulée dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

Numéro du lot	Quote-part des parties communes générales	Charges d'entretien, de réparation et de conservation des bâtiments		
		A	B	C
		10000 ^e	1000 ^e	1000 ^e
I	II	III	IV	V
1	1418	363	-	-
2	1018	274	-	-
3	1403	363	-	-
4	1877	-	500	-
5	1322	-	-	333
6	1218	-	-	334
7	1324	-	500	333
8	35	-	-	-
9	35	-	-	-
10	35	-	-	-
11	35	-	-	-
12	35	-	-	-
13	35	-	-	-
14	35	-	-	-
15	35	-	-	-
16	35	-	-	-
17	35	-	-	-
18	35	-	-	-
19	35	-	-	-

ARTICLE 13 – CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le Syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc. et régler au Syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Les frais d'entretien des cours et jardins privatifs à un copropriétaire particulier seront supportés exclusivement par le copropriétaire concerné.

Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur les jardins ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires. Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

ARTICLE 14 – DEPENSES MITOYENNES

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

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

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 15 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux lui appartenant divisément, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages et entrées 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.

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

L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur l'immeuble est strictement interdite, à l'exception des écriteaux annonçant la vente d'un lot.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession où elles exercent leur activité. Les caractéristiques de ces plaques (dimensions, matériaux, etc...) devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur logement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession. Les caractéristiques de ces plaques (dimensions, matériaux, etc...) devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades ou toitures des bâtiments, sans autorisation de l'assemblée générale, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuelles.

Aucun produit dangereux ou inflammable tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, etc. ne pourra être stocké dans l'immeuble sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies et allées qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules et notamment des

services de sécurité. Le lavage des voitures est formellement interdit dans la résidence

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception des cours et jardins privatifs d'un ou plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et les plantations et de cueillir les fleurs.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins et les allées piétonnes. Seules les bicyclettes ou tricycles d'enfants sont tolérés sur les allées.

Affichage pour la commercialisation des locaux : Le promoteur pourra jusqu'à la conclusion de la vente du dernier lot dont il est propriétaire dans l'immeuble objet des présentes, faire toutes publicités en vue de la vente par panneaux apposés sur l'immeuble et murs de clôtures aux meilleurs endroits commercial possible, installer des bureaux de vente, visites de logements, etc. sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

Affichage pour la location des locaux : Le promoteur pourra jusqu'à la conclusion de la location du dernier lot dont il est le mandataire dans l'immeuble objet des présentes, faire toutes publicités en vue de la location par panneaux apposés sur l'immeuble, mur de clôture et aux meilleurs endroits, installer des logements témoins, visiter des logements, etc., sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

Une autorisation est donnée au constructeur pour qu'il puisse se rendre sur les lieux afin qu'il puisse prendre en photo l'ensemble immobilier.

Location d'une partie commune

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés, les dispositions des articles 1^{er} à 5 dudit décret sont reproduites ci-après.

Article 1 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article 2 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles. Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article 3 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé. Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2. Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue. Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Article 5 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande. A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail. »

ARTICLE 16 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ou à celle de chacune des parties privatives telle qu'elle est annoncée dans l'état descriptif de division ci-dessus auquel il est expressément fait référence pour ladite destination.

1 – Conditions d'occupation des locaux :

Les locaux correspondant à ces lots ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble.

L'exercice de professions libérales y est admis, à condition que les activités exercées ne nuisent pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit et les odeurs qui seraient dégagées.

2 – Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé du logement entiers est autorisée.

3 – 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.

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que les 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.

Aucun local ne pourra être occupé pour l'exercice d'une profession de musicien ou de chanteur ou pour la pratique de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'architecte, les frais étant à la charge des propriétaires du lot où s'exercerait cette activité.

Les chats, les chiens et autres animaux familiers sont autorisés, mais leurs propriétaires 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 tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Les copropriétaires 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.

Aucune matière inflammable ne pourra être entreposée à l'intérieur des locaux.

4 – Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, 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 constituant une partie

privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme figurent au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les aménagements sur les emplacements de stationnement privatifs devront être en harmonie avec l'immeuble. Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les tapis-brosses s'il en existe sur les paliers d'étage, bien que fournis par chaque copropriétaire, doivent être d'un modèle agréé par le syndic.

5 – Utilisation des fenêtres :

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres ; ils devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure, à l'exception toutefois de meubles de jardin et de plantes d'agrément.

En cas de détériorations ou de réalisation d'aménagement non autorisés préalablement par l'assemblée générale, cette dernière pourra exiger la remise en état à l'identique des lieux, et ce aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

6 – Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres. 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 devra inscrire cette demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale a trois possibilités :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse de l'assemblée générale, 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.

7 – Travaux et modifications :

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront

supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

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.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

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, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

8 – 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.

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 et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson à gaz devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des réchauds de camping à gaz pour la cuisson est interdite. 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 VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues 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.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, inflammables, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

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.

9 – Usage des parkings :

Les parkings et garages ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs sera interdit même pour l'entrée et la sortie des voitures. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Les parkings ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

10 – Usage locaux vélos, des cours et jardins privatifs

Les cours et jardins privatifs ne pourront être utilisés qu'à usage d'agrément, à l'exclusion de tout autre usage et de toute possibilité d'y construire. De même, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige.

Par ailleurs, les copropriétaires des cours et jardins privatifs devront se conformer à toutes règles de police urbaine ou au règlement intérieur quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins et outils de même nature. Les jardins privatifs devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure, à l'exception toutefois de meubles de jardin et de plantes d'agrément.

Les arbres à haute tige situés dans les cours et jardins privatifs s'ils existent demeurent parties communes de la copropriété. Ils devront être conservés et entretenus en parfait état par le copropriétaire concerné. Leur abattage ou arrachage est interdit, sauf accord express de l'assemblée générale.

Un équipement de climatisation pourra être installé s'il ne présente pas de nuisances visuelles et sonores. Dans les autres cas l'accord de l'assemblée générale est obligatoire.

Aucun affouillement ne pourra être réalisé dans ces jardins.

Aucune construction ni aménagement ne pourra être réalisé sur ces jardins. Toutefois, la pose d'équipements légers démontables (terrasses amovibles, cabane de jardin, etc.) pourront être autorisés par l'assemblée générale, à condition que ces derniers ne nuisent pas à l'harmonie de l'immeuble

Les locaux à vélos ne pourront servir à entreposer de l'essence ou autre matière inflammable.

En cas de détériorations ou de réalisation d'aménagement non autorisés préalablement par l'assemblée générale, cette dernière pourra exiger la remise en état à l'identique des lieux, et ce aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

ARTICLE 17 – CLAUSE PARTICULIERE

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait acquérir lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de réaliser le modificatif de copropriété créant un nouveau lot à partir de ces parties communes. Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et aux couloirs des étages.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au Syndic l'inscription de son projet à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1er paragraphe ci-dessus.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

Situation avant l'achèvement et la naissance de la copropriété

IL est bien entendu que le promoteur conservera, en tout état de cause, les pouvoirs de Maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Tant que les constructions ne seront pas achevées, le promoteur procédera librement à une modification de la description ou à la division du ou des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres copropriétaires, et apportera, seule, les modifications corrélatives à l'état de répartition des charges générales et spéciales. Il pourra réunir deux ou plusieurs logements pour n'en créer qu'un seul ou pour en créer d'autres, ainsi que subdiviser un logement.

Les nouveaux lots créés devront avoir la même valeur globale que les lots supprimés et comprendre une part de copropriété et des participations aux charges égales globalement à celles des lots supprimés. La répartition entre les lots nouvellement créés, des charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties communes sera faite proportionnellement aux valeurs relatives à ces lots. Celle des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sera faite en fonction de l'utilité de ces services et éléments pour chaque lot.

TITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 18 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

Quand bien même, le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modifications.

CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 19

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

ARTICLE 20 – DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, devront être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 21 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 22

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

ARTICLE 23 – OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat des copropriétaires qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes qui deviennent liquides et exigibles après la mutation :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° 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 ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté à crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur *pro rata temporis* des avances et provisions acquittées par le vendeur. Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1997 rappelées dans l'alinéa précédent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

ARTICLE 24 – INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'*Article 19*, 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, 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 le 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 mentionnés à l'article 33 de la loi du 10 juillet 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 le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

a) Des avances mentionnées à l'*Article 110* ;

b) Des provisions du budget prévisionnel 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 juillet 1965.

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

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'*Article 110* 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 au 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.

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 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 honoraires du syndic afférents aux 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 d'une fraction de lot ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 25 – DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donnée au syndic, selon le cas, soit par le Notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant : si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndic effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndic par l'ancien copropriétaire.

SECTION 3 – NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 26 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout 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'Avoué ou 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 noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'Article 56 dernier alinéa du présent règlement.

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

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans le cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, ou s'ils le souhaitent leur numéro de télécopie, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4 – MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 28

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots, le tout sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de la Construction et de l'Habitation. 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.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

Dans l'intérêt commun de futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété

viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de la publicité foncière devra être remise :

1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,

2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE II – LOCATION

ARTICLE 29

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location, en indiquant le nom de son locataire.

ARTICLE 30

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 31

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

ARTICLE 32 – CONSTITUTION DE DROITS REELS

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE V

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I – SYNDICAT

ARTICLE 33

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

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au *Titre VI Chapitre I.*

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, l'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 34

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 35

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée.

Le syndicat a pour dénomination :

« Syndicat des Copropriétaires VILLA SILVA à Villenave d'Ornon. »

ARTICLE 36

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 37

Son siège est à Villenave d'Ornon (Département de la Gironde), 23 allée de Brignon.

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 38

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date de la première vente à un copropriétaire et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

ARTICLE 39

Dans le cas où, avant cette réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée.

L'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et sur l'exercice suivant.

ARTICLE 40

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

ARTICLE 41

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2 – CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 42

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 43

Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 44

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 45

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

ARTICLE 46

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. – Pour la validité de la décision :

1° – L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

3° Les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'*Article 107* outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété ou l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéa 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1°, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le Conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

§ 3 – Ordre du jour

ARTICLE 47

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.

§ 4 – Délai de convocation - Formes

ARTICLE 48

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par voie électronique sous réserve de l'accord des copropriétaires.

§ 5 – Personnes à convoquer

ARTICLE 49

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée, à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'*Article 56*.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, le nom et domicile réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§ 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion

ARTICLE 50

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 51

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24 susvisé.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées au (n) et (o) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

Dans ce cas :

1° Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de 3 mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Les dispositions de cet article sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoir.

De même, les dispositions de cet article sont applicables pour l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative pour le syndicat.

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 52

L'assemblée générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble, ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 53

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas, le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à l'*Article 44* du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 54

Il est formé un bureau composé d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par un ou plusieurs membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans conditions que le président de séance.

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

ARTICLE 55

Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des *Articles 59 à 61* du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais.

ARTICLE 56

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Enfin, le texte rédige plus clairement les interdictions liées au syndic.

Ainsi, ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni 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.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 211 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018, à savoir :

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

Les représentants légaux de mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. 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.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

ARTICLE 57

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux *Articles 45 et 46* du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

L'Assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 58

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre de tantièmes qu'ils représentent des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

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

SECTION 4 – VOIX - MAJORITE

ARTICLE 59

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 60

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 61

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 62

Lorsque aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

§ 1 – Décisions ordinaires

ARTICLE 63

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.

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

Relèvent ainsi de la majorité de l'article 24 de ladite loi les décisions suivantes :

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 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 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) 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 ;

f) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

g) 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

h) 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.

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 64

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965) 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 1er 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 permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, 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.

ARTICLE 65

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 loi du 10 juillet 1965 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 loi du 10 juillet 1965 (*Article 63* ci-dessus) en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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.

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 66

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) 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) 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 ;

d) 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.

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.

ARTICLE 67

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 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.

Par dérogation aux dispositions le dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, 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 de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

§ 4 – Dispositions diverses

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories

de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

ARTICLE 68

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965 ;

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 de copropriété.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application de l'article 25 et 26 de la loi du 10 juillet 65 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation (2 mois).

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées qu'avec le consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 69

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie du procès-verbal est notifiée, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, obligatoirement sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – COMPOSITION

ARTICLE 70

Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il pourra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

ARTICLE 71

Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

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 présente loi, 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, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

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. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le syndicat a pris la forme coopérative.

ARTICLE 72

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut 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 le 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 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 de l'instituer.

ARTICLE 73

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 74

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 75

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 76

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

ARTICLE 77

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 78

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que se soit.

SECTION 2 – ORGANISATION**ARTICLE 79**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 80

Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndicat des copropriétaires par le biais du syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 3 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 81

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 82

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que 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.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé à l'Article 85 ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, 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 le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

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.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 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.

ARTICLE 83

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 84

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SECTION 4 – DELIBERATIONS

ARTICLE 85

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.

ARTICLE 86

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE 87

Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 88

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV – SYNDIC

ARTICLE 89

Le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées générales des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes. Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 90

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic provisoire nommé par le promoteur est le Cabinet BEDIN à LE BOUSCAT (33110), 31, avenue de la Libération Charles de Gaulle.

Le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

ARTICLE 91

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (*Article 64* du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de l'*Article 65* du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, 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 ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

ARTICLE 92

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les

fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux alinéas précédents.

ARTICLE 93

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 94

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 95

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 96

A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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 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, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 97

Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

ARTICLE 98

Lors de sa première désignation, et au moins tous les cinq ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions pour un fonds de travaux à l'article 14-2 de la loi Alur.

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 99 – REGLES GENERALES

Le syndic est chargé notamment, sans que cette énumération soit limitative :

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 dudit immeuble.

Procéder à la déclaration de la copropriété au registre national des copropriétés.

D'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage dont la garantie est en cours et, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale.

D'établir le budget prévisionnel, 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 faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale pouvant en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic ; la méconnaissance par le syndic de cette obligation emportant la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, sous réserve, toute fois, de la validité des actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne fois.

De tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. L'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18, 18-1 A, 18-1 et 18-2 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 100 – TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'*Article 110* ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 101 – PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 102 – LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'*Article 27* du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 103 – ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 104 – COMPTABILITE

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,

Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,

Aux travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,

Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,

Et, d'une manière générale, aux 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.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

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

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 sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les 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. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

ARTICLE 105 – AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'Article 110 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 106 – DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non professionnel, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 107 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 108 – ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est parti, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 109

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 110 – REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2° Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3° Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

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

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, 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.

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.

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 du présent article.

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 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent article. 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 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 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 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

ARTICLE 111 – INTERETS DE RETARD

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 112 – RECouvreMENT DES FONDS

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 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 sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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.

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, à moins que le juge en ait décidé autrement.

En ce qui concerne plus spécialement les « frais de relance » (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

ARTICLE 113 – SURETES

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

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spéciale prévu par l'article 2374 du code civil.

ARTICLE 114 – INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera dénombrée.

CHAPITRE VI – ASSURANCES

ARTICLE 115

Le syndicat devra être assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

L'ascenseur (et le monte charges, s'il existe) fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

ARTICLE 116

Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux trois premiers alinéas de l'article ci-dessus.

Les questions relatives aux surprimes seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement de ces primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 117

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

ARTICLE 118

Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal, et ses annexes, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

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

ARTICLE 119

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque sur un compte ouvert au nom du syndicat.

ARTICLE 120

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 121 – DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites :

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.

Soit par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font éventuellement courir commence à compter du lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Le domicile du destinataire est le dernier domicile réel ou élu notifié au syndic par chaque copropriétaire, et, lorsqu'il s'agit du syndicat, le siège du syndicat ou le domicile du syndic en exercice.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'Article 108 du présent règlement de copropriété.

TITRE VI – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 122

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

ARTICLE 123

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 124

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.

ARTICLE 125

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à l'*Article 126* dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 126

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements présente à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement 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.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charge.

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

Par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,

Par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 127

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

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

ARTICLE 128

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 129

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

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 130

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, savoir :

par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,

par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

ARTICLE 131

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentants au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 132

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

CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 133

Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, à l'exception de ceux visés à l'article 25 paragraphe e à h, j, m et n sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, les travaux d'amélioration visés au paragraphe c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic ; la convocation doit mentionner que les décisions pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée.

L'assemblée générale peut, à la même majorité, décider les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Dans ce cas, à la même majorité, l'assemblée générale détermine les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

ARTICLE 134

I) Eléments d'équipement

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstitution.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

II) Bâtiment

A) Emploi de l'indemnité

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser doit être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

B) Assemblée Générale

1°) Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, en vertu des dispositions du présent règlement, sont réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée est appelée à se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombe la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, peuvent décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

C) Reconstruction décidée

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, sont de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction sont notifiées par le syndic, dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendra l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires sinistrés intéressés réunis en assemblée statuant ainsi qu'il est dit au 2°) du B) ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée, le cédant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le cédant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le président du tribunal de grande instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts ont la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils peuvent choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, est commis comme ils l'ont été eux-mêmes.

Le prix de cession est payable par tiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

1) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Des indemnités d'assurances et autres ainsi que le produit de la vente sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

2) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances et autres sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans le délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties à titre d'expert, dans les conditions définies au 2°) du C) ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

CHAPITRE IV – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 135

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu de l'Article 104 du présent règlement, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

ARTICLE 136

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article précédent et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article précédent. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

ARTICLE 137

I. — Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de

ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

ARTICLE 138

I. — L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

- 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de

l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

II. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger les suspensions et interdictions prévues au I du présent article jusqu'à trente mois.

III. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

ARTICLE 139

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

ARTICLE 140

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.

TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue 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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- 4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Comprenant deux dispositions indépendantes (l'état descriptif de division et le règlement de copropriété) donnant toutes deux ouverture à la taxe de publicité foncière fixe de 125 euros, un seul droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu. En effet, par mesure de simplification, lorsque les dispositions indépendantes d'un même acte donnent toutes, considérées isolément, ouverture à des droits fixes d'enregistrement, seul est perçu le droit fixe le plus élevé (BOI-ENR-DG-20-20-60-20120912 numéro 80).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet

de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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 fait 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 conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

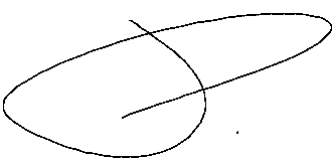
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. ROHMER Charles agissant en qualité de représentant a signé à BORDEAUX le 18 novembre 2022	
et le notaire Me PONTALIER VIRGINIE a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX HUIT NOVEMBRE	

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

VILLA SILVA

SCCV

SIEGE : ANGLET (64600) 1 RUE ARCANGUE

RCS BAYONNE 890 817 943

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le

Au siège social de la société ci-après nommée.

La Société dénommée **VILLA SILVA**, société civile immobilière de construction-vente au capital de 1000,00 €, dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 890817943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Se sont réunis ses membres, **en assemblée générale extraordinaire**, sur convocation de la gérance faite par voie électronique envoyée à chacun d'entre eux .

Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :

le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités financières ;

le texte de la résolution proposée.

Puis, le président déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des membres de la société plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

L'assemblée est présidée par Monsieur Stéphane GODEFROY agissant en qualité de gérant .

Le président d'assemblée constate que :

Sont présents :

Monsieur Eric BILLARD détenteur de 10 parts

Monsieur Stéphane GODEFROY détenteur de 10 parts

SUD OUEST PROMOTION IMMOBILIERE représentée par Monsieur Stéphane GODEFROY détentrice de 980 parts

Sont représentés : Néant

Total des parts sociales présentes ou représentées : MILLE (1000) parts sociales sur les MILLE (1000) parts sociales composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.



Lecture est donnée de l'ordre du jour inclus en ces termes dans la lettre recommandée adressée aux membres de la société.

ORDRE DU JOUR

I - DEPOSER AU RANG DES MINUTES de la société dénommée N3B NOTAIRES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de notaires, dont le siège est situé à BORDEAUX(33000) 266 rue Judaïque,

L'ensemble des pièces relatives à la construction et la vente des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier désigné comme suit :

DESIGNATION

A VILLENAVE-D'ORNON (GIRONDE) 33140 23 Allée Brignon,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	18	23 ALL BRIGNON	00 ha 10 a 27 ca
CH	293	ALL BRIGNON	00 ha 05 a 61 ca

Total surface : 00 ha 15 a 88 ca

II - ETABLIR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE suivant acte à recevoir par l'Office notarial dénommé N3B NOTAIRES titulaire d'un Office notarial à BORDEAUX 33000, 266 rue Judaïque ;

III - Lancer le programme de construction

IV- VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, conformément aux dispositions de l'article L261-1 et suivantes et R261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ou **VENDRE APRES ACHEVEMENT** en fonction de l'état d'avancement des travaux,

Mais au prix indiqués dans la grille ci-annexée fournie par VILLA SILVA, avec toutefois une variation possible de plus ou moins 10% des prix hors taxe indiqués dans ladite grille, l'ensemble des lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier sus désigné, aux charges et conditions usuelles et de droits en pareille matière, sous celles particulières indiquées aux présentes et sous celles que le mandataire jugera convenable,

En cas de subdélégation par un collaborateur de l'Office Notarial ci-dessus nommée, la vente devra être conclue conformément au projet d'acte établi par ledit Office Notarial.

V - INTERVENIR dans tous actes de prêt des acquéreurs des lots de copropriété vendus à l'effet de stipuler toute concurrence ou toute priorité entre les créanciers et toute cession de rang ou promesse de cession de rang, selon le cas.

En conséquence et notamment :

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété desdits biens, stipuler toutes servitudes;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance et la date de livraison desdits biens ;

Préciser les modalités de paiement du prix, le tout conformément aux textes en vigueur en matière de vente en l'état futur d'achèvement; stipuler tout privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire ;

Frais régler aux acquéreurs les participations à l'établissement des règlements de copropriété-état descriptifs de division, et frais de participation liée à l'association syndicale libre,

Stipuler toutes conventions relatives à la poursuite, l'achèvement et la livraison des constructions ;

Obliger le **CONSTITUANT** à toutes garanties et notamment toutes garanties financière d'achèvement et constitution de toute assurance dommages-ouvrage et responsabilité constructeur non réalisateur ;



Faire toutes déclarations fiscales concernant les droits de mutation et l'impôt sur les plus-values;

Faire toutes déclarations générales notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition des biens vendus ;
- Que les biens vendus sont libres de toute inscription de privilège, hypothèque ou autre droit réel quelconque pouvant préjudicier au bon effet des ventes en l'état futur d'achèvement à recevoir ;
- Que la société n'est pas, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, ni soumise à de telles procédures.
- Que sa dénomination et son siège social sont ceux indiqués aux présentes ;

De toutes sommes reçues, donner quittance, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, selon le cas; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus, consentir toutes prorogations de délais, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les biens vendus, consentir toutes subrogations avec ou sans garantie; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers ou cessionnaires; stipuler toutes concurrences, remettre ou de faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge;

VI- Régulariser une convention d'ouverture de crédit en compte courant destinée à financer le programme de construction consentie par La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, société coopérative à capital variable dont le siège est à BORDEAUX (33300), 106 quai de Bacalan, identifiée au SIREN sous le numéro 434651246 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant : DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR)

Durée : 3 ans avec faculté de prorogation

Une commission d'engagement calculée à raison de 1,00 % l'an, prorata temporis sur le montant autorisé de l'ouverture de Crédit, que ladite ouverture de Crédit soit utilisée ou non.

Taux variable égal au taux de l'Euribor 1 mois moyenné, taux majoré de la marge d'un montant de 3,00 % l'an, pris jour après jour sur la période d'utilisation.

Valeur de base de l'index connue à l'émission du contrat : - 0,3040 %

Etant précisé que si la valeur de l'index est inférieure à zéro, cette valeur sera réputée être égale à zéro

Date émission du contrat : 05/08/2022

Marge = 3,00 %

Taux d'intérêt plancher : 3,00 %

Le taux d'intérêt plancher est la valeur minimale du taux d'intérêt, peu importe l'évolution de l'index de référence.

Taux d'intérêt annuel variable : index de référence + marge de 3,00 % l'an.

Taux d'intérêt initial : 3,00 %.

L'incidence des frais d'acte, des commissions et frais de constitution des sûretés, compte tenu du montant et de la durée du Crédit, ressort à 5,84 % l'an.

Le taux effectif global, qui est le taux annuel proportionnel au taux effectif de période du Crédit, ressort à 5,84 % l'an.

Consentir en garantie de ce prêt à toute inscription d'hypothèque qui serait demandée par la banque.

But de l'opération

Aux termes du second alinéa de l'article 1145 du Code civil, la capacité des personnes morales est limitée aux actes utiles à la réalisation de leur objet tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires, dans le respect des règles applicables à chacune d'entre elles.

L'opération immobilière ci-dessus relatée respecte l'objet social.

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte ;



Personne ne demandant la parole, le président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

RESOLUTION

Cette résolution mise aux voix **est adoptée à l'unanimité.**

POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur **Stéphane GODEFROY avec faculté de substituer**, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 18 heures.

FORMALITES

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme

Fait à ANGLET
Le 16 novembre 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

PROCURATION VILLA SILVA

LE MANDANT :

Monsieur Stéphane GODEFROY agissant au nom et comme mandataire de :

La Société dénommée **VILLA SILVA**, société civile immobilière de construction-vente dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 890817943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Ledit Monsieur Stéphane GODEFROY agissant en sa qualité de gérant de la société **SUD OUEST PROMOTION IMMOBILIERE** société à responsabilité limitée dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 532753647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

La société **SUD OUEST PROMOTION IMMOBILIERE** elle-même gérante de la société **VILLA SILVA** société civile immobilière de construction-vente au capital de 1000,00 €, dont le siège est à ANGLET (64600), 1 rue Arcangues, identifiée au SIREN sous le numéro 890817943 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Et ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu des statuts et de la loi.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataires :

Monsieur Charles ROHMER Directeur d'agence,

Ou à défaut tout clerc ou collaborateur de la SELARL N3B NOTAIRES, titulaire d'un office notarial à BORDEAUX (33000), 266 rue Judaïque, avec faculté pour ces derniers de subdéléguer,

A l'effet d'agir au nom et pour le compte de ladite société dénommée **VILLA SILVA** à l'effet de, savoir :

I - DEPOSER AU RANG DES MINUTES de la société dénommée N3B NOTAIRES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de notaires, dont le siège est situé à BORDEAUX(33000) 266 rue Judaïque,

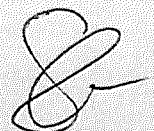
L'ensemble des pièces relatives à la construction et la vente des lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier désigné comme suit :

DESIGNATION

A VILLENAVE-D'ORNON (GIRONDE) 33140 23 Allée Brignon,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	18	23 ALL BRIGNON	00 ha 10 a 27 ca
CH	293	ALL BRIGNON	00 ha 05 a 61 ca

Total surface : 00 ha 15 a 88 ca



II – ETABLIR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE suivant acte à recevoir par l'Office notarial dénommé N3B NOTAIRES titulaire d'un Office notarial à BORDEAUX 33000, 266 rue Judaïque ;

III- VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, conformément aux dispositions de l'article L261-1 et suivantes et R261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ou **VENDRE APRES ACHEVEMENT** en fonction de l'état d'avancement des travaux,

Mais au prix indiqués dans la grille ci-annexée fournie par VILLA SILVA, avec toutefois une variation possible de plus ou moins 10% des prix hors taxe indiqués dans ladite grille, l'ensemble des lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier sus désigné, aux charges et conditions usuelles et de droits en pareille matière, sous celles particulières indiquées aux présentes et sous celles que le mandataire jugera convenable,

En cas de subdélégation par un collaborateur de l'Office Notarial ci-dessus nommée, la vente devra être conclue conformément au projet d'acte établi par ledit Office Notarial.

IV - INTERVENIR dans tous actes de prêt des acquéreurs des lots de copropriété vendus à l'effet de stipuler toute concurrence ou toute priorité entre les créanciers et toute cession de rang ou promesse de cession de rang, selon le cas.

En conséquence et notamment :

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété desdits biens, stipuler toutes servitudes ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance et la date de livraison desdits biens ;

Préciser les modalités de paiement du prix, le tout conformément aux textes en vigueur en matière de vente en l'état futur d'achèvement; stipuler tout privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire ;

Frais régler aux acquéreurs les participations à l'établissement des règlements de copropriété-état descriptifs de division, et frais de participation liée à l'association syndicale libre,

Stipuler toutes conventions relatives à la poursuite, l'achèvement et la livraison des constructions ;

Obliger le **CONSTITUANT** à toutes garanties et notamment toutes garanties financière d'achèvement et constitution de toute assurance dommages-ouvrage et responsabilité constructeur non réalisateur ;

Régulariser une convention d'ouverture de crédit en compte courant destinée à financer le programme de construction consentie par La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE**, société coopérative à capital variable dont le siège est à BORDEAUX (33300), 106 quai de Bacalan, identifiée au SIREN sous le numéro 434651246 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant : DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR)

Durée : 3 ans avec faculté de prorogation

Une commission d'engagement calculée à raison de 1,00 % l'an, prorata temporis sur le montant autorisé de l'ouverture de Crédit, que ladite ouverture de Crédit soit utilisée ou non.

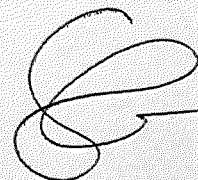
Taux variable égal au taux de l'€uribor 1 mois moyenné, taux majoré de la marge d'un montant de 3,00 % l'an, pris jour après jour sur la période d'utilisation.

Valeur de base de l'index connue à l'émission du contrat : - 0,3040 %

Etant précisé que si la valeur de l'index est inférieure à zéro, cette valeur sera réputée être égale à zéro

Date émission du contrat : 05/08/2022

Marge = 3,00 %



Taux d'intérêt plancher : 3,00 %

Le taux d'intérêt plancher est la valeur minimale du taux d'intérêt, peu importe l'évolution de l'index de référence.

Taux d'intérêt annuel variable : index de référence + marge de 3,00 % l'an.

Taux d'intérêt initial : 3,00 %.

L'incidence des frais d'acte, des commissions et frais de constitution des sûretés, compte tenu du montant et de la durée du Crédit, ressort à 5,84 % l'an.

Le taux effectif global, qui est le taux annuel proportionnel au taux effectif de période du Crédit, ressort à 5,84 % l'an.

Consentir en garantie de ce prêt à toute inscription d'hypothèque qui serait demandée par la banque.

Faire toutes déclarations fiscales concernant les droits de mutation et l'impôt sur les plus-values;

Faire toutes déclarations générales notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition des biens vendus ;
- Que les biens vendus sont libres de toute inscription de privilège, hypothèque ou autre droit réel quelconque pouvant préjudicier au bon effet des ventes en l'état futur d'achèvement à recevoir ;

- Que la société n'est pas, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, ni soumise à de telles procédures.

- Que sa dénomination et son siège social sont ceux indiqués aux présentes ;

De toutes sommes reçues, donner quittance, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, selon le cas; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus, consentir toutes prorogations de délais, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les biens vendus, consentir toutes subrogations avec ou sans garantie; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers ou cessionnaires; stipuler toutes concurrences, remettre ou de faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge;

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Fait à Anglet

Le 16/11/2022

Signature





PLAN DE MASSE

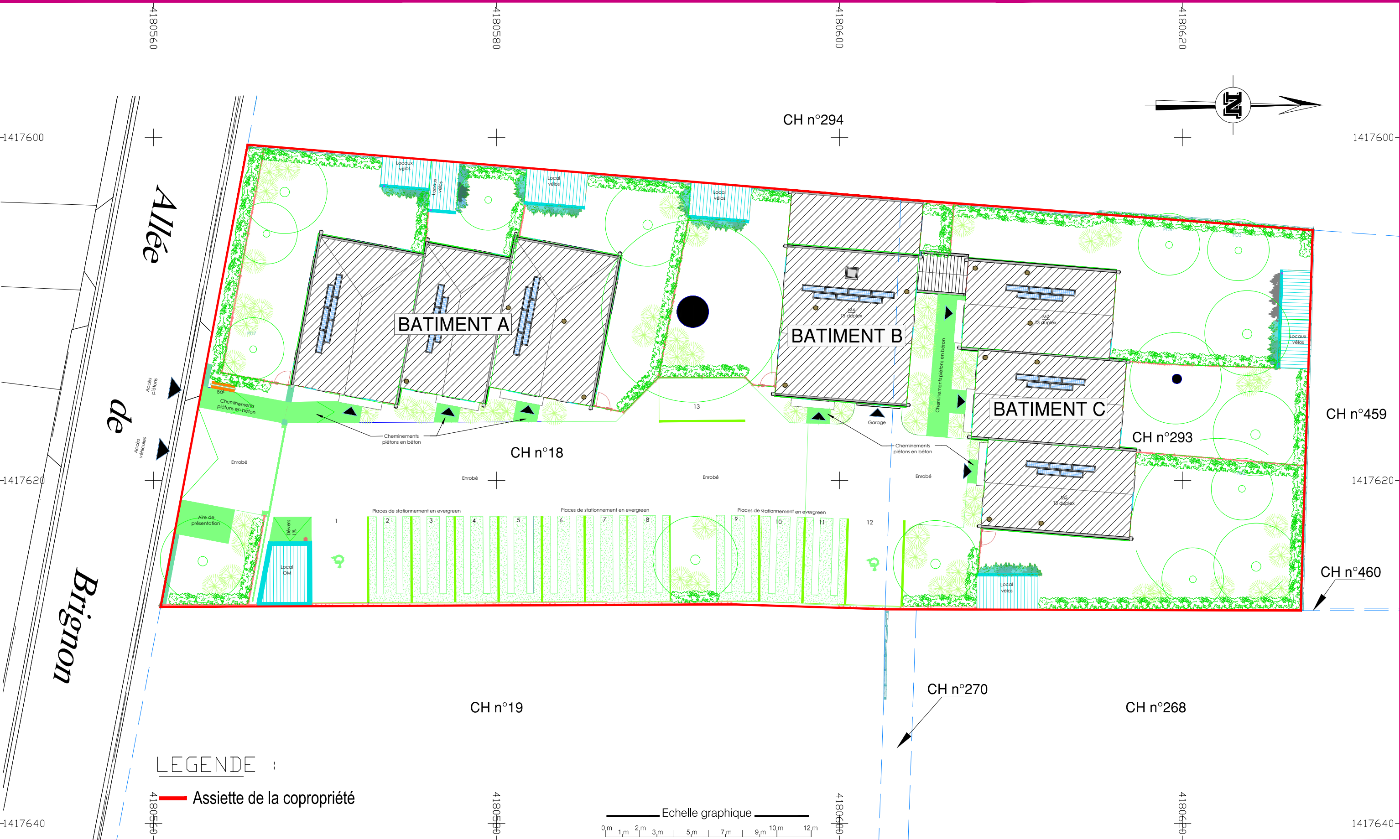


DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON
23 ALLEE DE BRIGNON

VILLA SILVA
Section CH n° 18 et 293

N° Dossier	Terrain	Bureau	Date du plan	Echelle du Plan
881016	--	NG	07/03/2022	1/200
Planimétrique (X-Y)		Rattachement	Altimétrique (Z)	
RGF93 - CC45 (Classe 9)			--	
Indice A	07/03/2022 ELABORATION DU PLAN DE MASSE			
Indice B				
Indice C				
Indice D				
Indice E				

Légende du plan	
Bornes - Symboles divers - Points	
o Radier	• Clou
• Borne	• Ancienne
• Piquet	• Pt. de division
Lignes diverses	
--- Limite visible sur le terrain	--- Voie avec bordure / sans bordure
--- Application cadastrale	--- Limite Foncière
Murs - Clôtures	
--- Clôture préfabriquée	--- Clôture simple
--- Mur Plein	--- Mur Bahut
--- Talus	--- Fosse



LEGENDE :

— Assiette de la copropriété

Liste des annexes :

- PV AG SCCV VILLA SILVA
- Substitution de pouvoirs Stéphane GODEFROY
- PLAN DE MASSE
- PLAN SOUS-SOL
- PLAN RDC
- PLAN R+1