

ETAT DESCRIPTIF ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

163, avenue Pierre-Georges LATECOERE
à BISCARROSSE

PREAMBULE	6
ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT	6
ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR	6
PREMIERE PARTIE : Désignation de l'immeuble	7
ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN	7
ARTICLE 4 – PLANS	7
ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE	7
ARTICLE 6 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	8
DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	9
ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.....	9
TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	21
TITRE I	21
DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES	21
ARTICLE 8	21
ARTICLE 9 – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES	21
ARTICLE 10 – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	25
ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES.....	26
TITRE II	27
DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.....	27
ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	27
ARTICLE 13 – CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES.....	34
ARTICLE 14 – DEPENSES MITOYENNES.....	34
TITRE III	35
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.....	35
ARTICLE 15 – USAGE DES PARTIES COMMUNES	35
ARTICLE 16 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	37
ARTICLE 17 – CLAUSE PARTICULIERE.....	43
TITRE IV	45
MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.....	45
ARTICLE 18 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS	45
CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE.....	45
ARTICLE 19	45
Section 1 – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	45
ARTICLE 20 – DOCUMENTS PUBLIES	45
ARTICLE 21 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES	46
ARTICLE 22	46
Section 2 – Les mutations de propriété et les charges	46
ARTICLE 23 – OBLIGATIONS AUX CHARGES	46
ARTICLE 24 – INFORMATION DES PARTIES	47
ARTICLE 25 – DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS.....	48
Section 3 – Notification des mutations - élection de domicile	49
ARTICLE 26 – NOTIFICATION DES MUTATIONS	49
ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES	50
SECTION 4 – MODIFICATION DES LOTS	50
ARTICLE 28	50
CHAPITRE II – LOCATION	51
ARTICLE 29	51
ARTICLE 30	51
ARTICLE 31	51
ARTICLE 32 – CONSTITUTION DE DROITS REELS	52

TITRE V	53
ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	53
CHAPITRE I – SYNDICAT	53
ARTICLE 33	53
ARTICLE 34	53
ARTICLE 35	54
ARTICLE 36	54
ARTICLE 37	54
CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES	54
SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS	54
ARTICLE 38	54
ARTICLE 39	54
ARTICLE 40	55
ARTICLE 41	55
SECTION 2 – CONVOCATIONS	55
§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée	55
ARTICLE 42	55
ARTICLE 43	55
ARTICLE 44	55
§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes	56
ARTICLE 45	56
ARTICLE 46	56
§ 3 – Ordre du jour	57
ARTICLE 47	57
§ 4 – Délai de convocation - Formes	58
ARTICLE 48	58
§ 5 – Personnes à convoquer	58
ARTICLE 49	58
§ 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion	58
ARTICLE 50	59
§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation	59
ARTICLE 51	59
SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES	59
ARTICLE 52	59
ARTICLE 53	59
ARTICLE 54	60
ARTICLE 55	60
ARTICLE 56	60
ARTICLE 57	62
ARTICLE 58	62
SECTION 4 – VOIX - MAJORITE	62
ARTICLE 59	62
ARTICLE 60	62
ARTICLE 61	63
ARTICLE 62	63
§ 1 – Décisions ordinaires	63
ARTICLE 63	63
§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix	64
ARTICLE 64	64
ARTICLE 65	66
§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité	66
ARTICLE 66	66

ARTICLE 67	67
§ 4 – Dispositions diverses	67
ARTICLE 68	68
ARTICLE 69	68
CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL	69
SECTION 1 – COMPOSITION	69
ARTICLE 70	69
ARTICLE 71	69
ARTICLE 72	70
ARTICLE 73	70
ARTICLE 74	70
ARTICLE 75	70
ARTICLE 76	71
ARTICLE 77	71
ARTICLE 78	71
SECTION 2 – ORGANISATION	71
ARTICLE 79	71
ARTICLE 80	72
SECTION 3 – ATTRIBUTIONS	72
ARTICLE 81	72
ARTICLE 82	72
ARTICLE 83	73
ARTICLE 84	74
SECTION 4 – DELIBERATIONS	74
ARTICLE 85	74
ARTICLE 86	74
ARTICLE 87	74
ARTICLE 88	74
CHAPITRE IV – SYNDIC	75
ARTICLE 89	75
SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION	75
ARTICLE 90	75
ARTICLE 91	75
ARTICLE 92	76
ARTICLE 93	76
ARTICLE 94	76
ARTICLE 95	77
ARTICLE 96	77
ARTICLE 97	77
ARTICLE 98	77
SECTION 2 – ATTRIBUTIONS	78
ARTICLE 99 – REGLES GENERALES	78
ARTICLE 100 – TRAVAUX URGENTS	79
ARTICLE 101 – PERSONNEL	79
ARTICLE 102 – LISTE DES COPROPRIETAIRES	79
ARTICLE 103 – ARCHIVES	80
ARTICLE 104 – COMPTABILITE	80
ARTICLE 105 – AVANCES - PROVISIONS	82
ARTICLE 106 – DEPOT DES FONDS	82
ARTICLE 107 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	82
ARTICLE 108 – ACTIONS EN JUSTICE	82

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS	83
ARTICLE 109	83
CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT	83
ARTICLE 110 – REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE.....	83
ARTICLE 111 – INTERETS DE RETARD	84
ARTICLE 112 – RECOUVREMENT DES FONDS.....	84
ARTICLE 113 – SURETES	85
ARTICLE 114 – INDIVISIBILITE - SOLIDARITE	85
CHAPITRE VI – ASSURANCES	85
ARTICLE 115	85
ARTICLE 116	86
ARTICLE 117	86
ARTICLE 118	86
ARTICLE 119	87
ARTICLE 120	87
ARTICLE 121 – DISPOSITIONS COMMUNES.....	87
TITRE VI – DECISIONS EXTRAORDINAIRES	88
CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	88
ARTICLE 122	88
ARTICLE 123	88
ARTICLE 124	88
ARTICLE 125	88
ARTICLE 126	88
CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION	89
SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION	89
ARTICLE 127	89
ARTICLE 128	90
SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION	90
ARTICLE 129	90
ARTICLE 130	90
ARTICLE 131	90
ARTICLE 132	90
CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION	91
ARTICLE 133	91
CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION	91
ARTICLE 134	91
CHAPITRE IV – COPROPRIETE EN DIFFICULTE	94
ARTICLE 135	94
ARTICLE 136	95
ARTICLE 137	95
ARTICLE 138	96
ARTICLE 139	97
ARTICLE 140	97
TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES.....	98
ARTICLE 141 – PUBLICITE FONCIERE	98

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 BISCARROSSE, département des LANDES, 163, avenue Pierre-Georges LATECOERE et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AB	707	163, avenue Pierre-Georges LATECOERE	00 a 17 ca
AB	709	163, avenue Pierre-Georges LATECOERE	07 a 85 ca
AB	711	163, avenue Pierre-Georges LATECOERE	01 a 63 ca

Pour une contenance cadastrale totale de neuf ares et soixante-cinq centiares (09 a 65 ca).

Le terrain est issu de la division des parcelles cadastrées section AB n° 507, 511 et 512, conformément au document modificatif du parcellaire cadastral n°4087 R dressé par Monsieur Philippe BERGES, géomètre-expert à BISCARROSSE.

Le terrain tient :

- Au Nord : à l'avenue du Maréchal JUIN ;
- A l'Est : aux terrains cadastrés section AB n° 706, 708 et 710 ;
- Au Sud : aux terrains cadastrés section AB n° 624, 625 et 510 ;
- A l'Ouest : à la rue Pierre-Georges LATECOERE ;

ARTICLE 4 – PLANS

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

- Plans de masse, sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages

Cet ensemble de plans représentant les différents locaux a été aménagé par nous Cabinet AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à CHARTRES, d'après les plans « PCG » dressés le 03/12/2021 par la SARL VALADIE ARCHITECTES, architecte à BORDEAUX.

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

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

BATIMENT A

Le bâtiment A est élevé sur un niveau de sous-sol commun avec le bâtiment B, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Il est desservi par une cage d'escalier et un ascenseur.

Le bâtiment A comprend :

- au rez-de-chaussée : rampe d'accès au sous-sol, hall d'entrée, un local vélos, deux dégagements, deux appartements, une villa en duplex, escalier d'accès au sous-sol et escalier d'accès au étage, ascenseur;
- au 1^{er} étage : palier, dégagement, quatre appartements, étage de la villa en duplex, escalier et ascenseur ;
- au 2^e étage : palier, dégagement, trois appartements et ascenseur ;

Le bâtiment B est élevé sur un niveau de sous-sol commun avec le bâtiment A, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Le bâtiment B comprend trois villas en duplex situées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

Le sous-sol commun aux bâtiments A et B comprend : rampe d'accès au rez-de-chaussée, circulation, dix-sept emplacements de stationnement dont un pour personne à mobilité réduite, escalier, ascenseur, sas et dégagement ;

EXTERIEURS

Les espaces extérieurs aux bâtiments comprennent deux emplacements de stationnement pour véhicules, cinq jardins privatifs, circulations, espaces plantés, noue paysagère, bac de déchets semi-enterré, escaliers et accès privatifs.

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 30 lots comprenant chacun des parties privatives et une quote-part des parties communes et numérotés comme suit :

- Bâtiment A : dix lots numérotés de 1 à 10 inclus ;
- Bâtiment B : trois lots numérotés de 20 à 22 inclus ;
- Sous-sol commun aux bâtiments A et B : 17 lots numérotés de 30 à 46 inclus ;

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 nous Cabinet AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à CHARTRES, d'après les plans « PCG » dressés le 03/12/2021 par VALADIE ARCHITECTE, 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 :

- Escaliers privés.....0,10 à 0,15
- Emplacements de stationnement0,18 à 0,35
- Terrasses0,30
- Jardins0,10
- Accès privé.....0,10

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 0,95 et 1,05)
- à l'étage où est situé le local :

Sous-sol :	0,95
Rez-de-chaussée :.....	0,90
1 ^{er} étage	0,95
2 ^e étage	1,00

Désignation des lots

- Lot n° 1 – Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, une terrasse et portant le numéro un du plan ci-annexé
- Et les mille quarante /dix millièmes des parties communes générales 1040/10000
- Et les cent vingt-cinq /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 125/1000
- Lot n° 2 – Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, un jardin privatif, une terrasse et portant le numéro deux du plan ci-annexé
- Et les cinq cent cinquante-sept /dix millièmes des parties communes générales 557/10000
- Et les soixante-dix-sept /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 77/1000
- Lot n° 3 – Une villa située au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment A, comprenant,
- au rez-de-chaussée un séjour/cuisine, un WC, un escalier d'accès au premier étage, un jardin privatif, une terrasse
- au premier étage deux chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement, un rangement
- et portant le numéro trois du plan ci-annexé
- Et les huit cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes des parties communes générales 884/10000
- Et les cent quarante /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 140/1000

- Lot n° 4 – Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, comprenant, une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, une terrasse et portant le numéro quatre du plan ci-annexé
- Et les quatre cent soixante et un /dix millièmes des parties communes générales461/10000
- Et les soixante-treize /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 73/1000
- Lot n° 5 – Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, comprenant, une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, une terrasse et portant le numéro cinq du plan ci-annexé
- Et les cinq cent cinquante-neuf /dix millièmes des parties communes générales559/10000
- Et les quatre-vingt /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 80/1000
- Lot n° 6 – Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, comprenant, un séjour/ cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC, une terrasse et portant le numéro six du plan ci-annexé
- Et les cinq cent trente-huit /dix millièmes des parties communes générales538/10000
- Et les quatre-vingt-cinq /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 85/1000

- Lot n° 7 – Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, comprenant, un séjour/ cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, une terrasse et portant le numéro sept du plan ci-annexé
- Et les quatre cent cinquante-deux /dix millièmes des parties communes générales452/10000
- Et les soixante-douze /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 72/1000
- Lot n° 8 – Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, comprenant, une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC, une terrasse et portant le numéro huit du plan ci-annexé
- Et les quatre cent quatre-vingt-cinq /dix millièmes des parties communes générales485/10000
- Et les soixante-dix-sept /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 77/1000
- Lot n° 9 – Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, comprenant, une entrée, un séjour/cuisine, trois chambres, une salle de bains avec WC, un WC, une salle d'eau, un rangement, un dégagement, une terrasse et portant le numéro neuf du plan ci-annexé
- Et les mille trois cent treize /dix millièmes des parties communes générales1313/10000
- Et les cent quatre-vingt-quinze /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 195/1000

- Lot n° 10 – Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, comprenant, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, une terrasse et portant le numéro dix du plan ci-annexé
- Et les quatre cent soixante-seize /dix millièmes des parties communes générales476/10000
- Et les soixante-seize /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment A 76/1000
- Lot n° 20 – Une villa située au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, comprenant,
- au rez-de-chaussée un entrée, un séjour/cuisine, un WC, un escalier d'accès au premier étage, un jardin privatif, une terrasse
- au premier étage deux chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement
- et portant le numéro vingt du plan ci-annexé
- Et les sept cent trente et un /dix millièmes des parties communes générales731/10000
- Et les trois cent trente-deux /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment B332/1000

- Lot n° 21 – Une villa située au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, comprenant,
- au rez-de-chaussée un entrée, un séjour/cuisine, un WC, un escalier d'accès au premier étage, un jardin privatif, une terrasse
- au premier étage deux chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement
- et portant le numéro vingt et un du plan ci-annexé
- Et les sept cent soixante /dix millièmes des parties communes générales760/10000
- Et les trois cent quarante /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment B340/1000
- Lot n° 22 – Une villa située au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, comprenant,
- au rez-de-chaussée un entrée, un séjour/cuisine, un WC, un escalier d'accès au premier étage, un jardin privatif, une terrasse, deux accès privés, escalier d'accès à la terrasse et à l'un des accès privés.
- au premier étage deux chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement
- et portant le numéro vingt-deux du plan ci-annexé
- Et les huit cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes des parties communes générales894/10000
- Et les trois cent vingt-huit /millièmes des parties communes spéciales du bâtiment B328/1000
- Lot n° 30 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000

- Lot n° 31 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente et un du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 32 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-deux du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 33 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-trois du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 34 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-quatre du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 35 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-cinq du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000

- Lot n° 36 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-six du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 37 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-sept du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 38 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-huit du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 39 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro trente-neuf du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 40 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000

- Lot n° 41 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante et un du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 42 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante-deux du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 43 – Un emplacement de stationnement PMR situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante-trois du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 44 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante-quatre du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000
- Lot n° 45 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante-cinq du plan ci-annexé
- Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000

Lot n° 46 – Un emplacement de stationnement situé dans le sous-sol commun aux bâtiments portant le numéro quarante-six du plan ci-annexé

Et les cinquante /dix millièmes des parties communes générales50/10000

PROVISOIRE

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	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales 10000 èmes
1	A	Rdc.	Appartement	1040
2	A	Rdc.	Appartement	557
3	A	Rdc. et 1 ^{er}	Villa	884
4	A	1 ^{er}	Appartement	461
5	A	1 ^{er}	Appartement	559
6	A	1 ^{er}	Appartement	538
7	A	1 ^{er}	Appartement	452
8	A	2 ^{ème}	Appartement	485
9	A	2 ^{ème}	Appartement	1313
10	A	2 ^{ème}	Appartement	476
20	B	Rdc. et 1 ^{er}	Villa	731
21	B	Rdc. et 1 ^{er}	Villa	760
22	B	Rdc. et 1 ^{er}	Villa	894
30	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
31	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
32	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
33	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
34	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
35	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
36	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
37	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
38	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
39	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
40	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
41	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
42	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
43	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
44	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
45	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50
46	Sous- sol commun aux bâtiments	Sous-sol	Stationnement	50

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, noue paysagère, etc.).
- Le bac de déchets semi-enterré.
- 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.
- Le matériel nécessaire à l'ensemble immobilier et à l'entretien des parties communes générales.
- Le garage souterrain, l'ensemble de sa structure comportant fondations, poteaux porteurs, dalles de couverture y compris étanchéité et protection, murs périphériques de remplissage aussi bien au droit du bâtiment que dans les parties enterrées, rampe d'accès et voiles latéraux de cette rampe.
- La dalle plancher du garage souterrain, le revêtement et la signalisation des aires de stationnement et voies de circulation.
- Les installations d'éclairage et de ventilation du garage souterrain, matériel de protection contre l'incendie.
- 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 tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

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 à chacun des bâtiments

Les parties communes spéciales à chacun des bâtiments A et B 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 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, toitures-terrasses 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 ossatures des terrasses accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus de l'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à l'usage exclusif de certains copropriétaires.
- 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.
- Les locaux, espaces et services particuliers au bâtiment tels que :
 - Le local des compteurs d'eau et des branchements d'égout. ;
 - Les locaux des services communs propres au bâtiment tels que le local vélo, etc. ainsi que leurs accessoires ;
 - Le hall d'entrée et locaux de circulation ainsi que les différents accessoires y afférents tels que les portes et leur système d'ouverture, les sonnettes et interphones, les digicodes, les boîtes aux lettres, etc. ;
 - Les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes ;
 - Les paliers d'étages ;

- Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes.

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 appartements qui seront « parties privatives ».

- L'ascenseur et toutes les installations en dépendant, portes, guides, cages et locaux des machineries.
- 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 installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes spéciales au bâtiment.
- Les installations de chauffage ou de climatisation propres au bâtiment, les radiateurs ou les appareils électriques de chauffage situés dans les parties communes spéciales.
- 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.

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 revêtements des terrasses à l'usage exclusif d'un copropriétaire
- 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 appartements, 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.

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) Les panneaux formant, sur les terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.

d) Pour les jardins privatifs, 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.

e) Pour les accès privatifs, les parties privatives comprennent le revêtement superficiel. Il est rappelé que la propriété du sol est partie commune générale.

f) Pour les emplacements de stationnement intérieurs, 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, de réparation, remplacement et de collecte afférents au bac de déchets semi-enterré ;
- 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 de la noue paysagère, des espaces verts, jardins et plantations communs, à l'exclusion des frais d'entretien des jardins privatifs à certain copropriétaire qui sont à la charge des copropriétaires concernés ;
- 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 appartement 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 appartement 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 dépenses afférentes au ravalement intérieur des cages d’escalier et de leurs paliers compris dans ce cas, la peinture des portes palières, fussent elles privatives, les réparations nécessitées par l’usure des marches, à l’exception des charges mentionnées au paragraphe ci-après concernant les

charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun ;

- 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 portes et halls d'entrée, escaliers, dégagements, circulations, 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 10 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 réparties entre les propriétaires des lots numéros 20 à 22 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 IV du tableau de répartition ci-après.

II – Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun.

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

Charges d'ascenseur

1 – Définition

Les charges d'ascenseurs comprennent toutes les dépenses afférentes au fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur, y compris réparations et réfection totale ou partielle et les abonnements y relatifs,

2 – Répartition

La répartition des charges d'ascenseur est calculée pour chacun des lots desservis au prorata des superficies privatives définies à l'Article 7.1° du présent règlement et pondérées :

- d'un coefficient lié à la fréquence d'utilisation égal au coefficient de nature défini à l'Article 7.2° du présent règlement
- d'un coefficient de niveau égal à 1 pour le premier sous-sol et le premier étage et augmenté de 0,17 par niveau supplémentaire. Le rez-de-chaussée est exonéré.

Les charges de l'ascenseur seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 4 à 10 inclus et 30 à 46 inclus, dans les proportions indiquées en colonne V du tableau de répartition ci-après.

Charges relatives aux parkings

1 – Définition

Les charges relatives aux parkings comprendront toutes les dépenses afférentes aux éléments d'équipement propres auxdits parkings (tels que la porte basculante et son système d'ouverture, les mécanismes de ventilation, le séparateur d'hydrocarbure, etc), ainsi que la part des frais provenant des circulations dans les parties communes.

2 – Répartition

Elles seront réparties à parts égales entre les propriétaires des lots numéros 30 à 46 inclus.

Charges relatives aux vidéophones ou interphones

1 – Définition

Les charges afférentes aux vidéophones ou interphones comprendront les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'interphone ou du vidéophone commun, de son mécanisme et de tous ses accessoires.

L'entretien, les réparations et même le remplacement des postes situés dans chacun des appartements seront à la charge exclusive de chaque propriétaire.

2 – Répartition

Les charges communes ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis au prorata du nombre de postes installés.

PROVISoire

III – 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		Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun.
		A	B	Ascenseurs
		10000 ^e	1000 ^e	1000 ^e
I	II	III	IV	V
1	1040	125	-	-
2	557	77	-	-
3	884	140	-	-
4	461	73	-	84
5	559	80	-	93
6	538	85	-	99
7	452	72	-	83
8	485	77	-	104
9	1313	195	-	264
10	476	76	-	103
20	731	-	332	-
21	760	-	340	-
22	894	-	328	-
30	50	-	-	10
31	50	-	-	10
32	50	-	-	10
33	50	-	-	10
34	50	-	-	10
35	50	-	-	10
36	50	-	-	10
37	50	-	-	10
38	50	-	-	10
39	50	-	-	10
40	50	-	-	10
41	50	-	-	10
42	50	-	-	10
43	50	-	-	10
44	50	-	-	10
45	50	-	-	10
46	50	-	-	10

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 dépenses d'entretien ou de réparation du revêtement du sol des terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien ou de réparation de l'ossature desdites terrasses seront réparties selon les dispositions fixées à l'Article 12 du présent règlement. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement (étanchéité), objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

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

Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur terrasses et jardins privatifs 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

1 – 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.

2 – Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, 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. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brosseage et battage de tapis, literies, meubles, etc.

3 – Aucun déchet ne pourra être déposé dans les parties communes hors du bac semi-enterré prévu à cet effet.

4 – 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.

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

6 – 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 ou la location d'un lot.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le hall ou à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement 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 appartement, 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.

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

8 – Il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots d'habitation et de commerce, d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

9 – 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.

10 – 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

11 – L'entretien de la noue paysagère, des espaces verts, des arbres et autres plantations communes, à l'exception des jardins privatifs à un ou plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndic. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et les plantations et de cueillir les fleurs.

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

13 – 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 d'appartements, etc. sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

14 – 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 appartements, etc., sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

15 – 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.

16 – 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.

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.

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 appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements 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 appartements.

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 et 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 privés 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 et terrasses :

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres ; les terrasses 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.

Aucune construction ni aménagement ne pourra être réalisé sur les terrasses. Aucun grillage, panneau brise-vue, canisse ou clôture sous quelque forme que ce soit ne pourra y être installé.

Le revêtement des terrasses, bien que constituant une partie privative, ne pourra être modifié sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les copropriétaires qui bénéficieront de l'usage exclusif des terrasses seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantation notamment).

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 et 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 collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

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.

Il est interdit d'entreposer les voitures d'enfants dans le sous-sol à usage de stationnement.

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 des jardins

Les jardins privés 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 jardins privés 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 privés 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 jardins privés 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

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.

11 – Usage des accès privatifs :

Les accès privatifs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra y être déposé, entreposé, ou mis à demeure un objet quelconque.

Aucune construction ni aménagement ne pourra être réalisé sur ces accès privatifs.

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.

PROVISoire

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.

SECTION 1 – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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.

SECTION 2 – LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

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 g 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 syndicat, 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 élection 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 syndicat 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 syndicat 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 syndicat 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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'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.

PROVISoire

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 du __ Rue ____ à ____ . »

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 _____ (Département du Landes, __ rue _____).

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'Article 46 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'Article 65 dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 est ci-après rapporté :

« [...] Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi ;

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus 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 trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée. »

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 52

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

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-propiétaire. En cas de pluralité de nus-propiétaires, 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-propiétaires.

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 ;

f) 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 ;

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

h) 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

i) 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 prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider 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 procèdera 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.

SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 90

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

Le syndic provisoire nommé par le promoteur / le vendeur est SOPRIMMO à ANGET (64600), 1 route d'Arcanges.

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.

5° Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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.

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.

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 son 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

ARTICLE 141 – PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Fait à CHARTRES, le 07 janvier 2022

Cabinet AXIS CONSEILS

PROVISoire