

VANVES 1ER BUREAU

Droits : 125,00 EUR

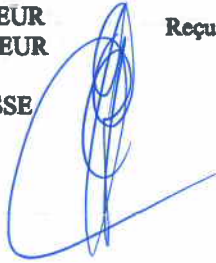
Salaires : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Le Conservateur,

Jean-Claude AVISSE

Reçu : Cent quarante Euros

*100e 873*

492939 AGO/EB

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le *Vingt trois* janvierMaître Robert LE NENAN, notaire à PARIS (75015), 17 rue Péclet, a
reçu le présent acte authentique contenant :

ADAPTATION, conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété reçu par Me THIBIERGE, notaire à PARIS, le 14/01/1969, et publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de Nanterre, le 23/04/1969 Vol 6194 n°8 ;
Modifié par acte reçu par Me Le Meunier, le 23/10/1973, et publié le 17/12/1973 Vol 1005 n°4 ;
Modifié par acte reçu par Me DOUMEIZEL, notaire à la Ferté-sous-Jouarre, le 18/11/1996, et publié les 16/12/1996 et 18/02/1997 Vol 1996P n°7550 ;
Rectifié par acte reçu par Me DOUMEIZEL, notaire à la Ferté-sous-Jouarre, le 07/02/1997, et publié le 18/02/1997 Vol 1997P n°1363 ;
de l'immeuble «MAZELEYRE» sis à VAUCRESSON (92420), 18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE, cadastré Section AL numéro 339,
approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 07 juin 2011 définitive.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
«MAZELEYRE» sis à VAUCRESSON (92420), 18 BOULEVARD DE
LA REPUBLIQUE, non identifié au SIREN ;
Représentée par Cabinet ORALIA MOREL, dont le siège social est à
PARIS (75009), 56 rue Laffitte ;

*52**h D 2282*

Elle-même représentée par *Mme Sophie ZACCARA*
notaire soussigné.

Clerc du

A établi de la manière suivante le règlement de copropriété adapté aux modifications législatives depuis son établissement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
Mis en harmonie avec les dispositions légales et réglementaires
intervenues depuis son établissement de l'immeuble sis à
MAZELEYRE
18 boulevard de la République
92420 VAUCRESSON

SZ

h

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	7
ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	7
ARTICLE 2 : DESIGNATION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE	7
CHAPITRE II.....	8
ARTICLE 3 : COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES	8
ARTICLE 4 : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES	9
CHAPITRE III.....	9
ARTICLE 5 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	9
CHAPITRE IV	10
ARTICLE 6 : PRINCIPES GENERAUX.....	10
ARTICLE 7 : TRAVAUX NECESSITANT L'ACCES.....	10
AUX PARTIES PRIVATIVES	10
ARTICLE 8 : CONDITIONS D'OCCUPATION	11
ARTICLE 9 : LOCATIONS	13
ARTICLE 10 : MODIFICATION DES LOTS	14
ARTICLE 11 : ABSENCE : ACCES AUX LOCAUX	15
ARTICLE 12 : REVÊTEMENT DE SOL	15
ARTICLE 13 : TRAVAUX PRIVATIFS ET	15
MODIFICATIONS INTERIEURES.....	15
ARTICLE 14 : SECURITE – SALUBRITE.....	16
ARTICLE 15 : DOMICILIATION	17
ARTICLE 16 : HARMONIE – ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE	18
ARTICLE 17 : RADIATEURS – APPAREILS DE CHAUFFAGE	19
ARTICLE 18 : TRANQUILLITE	19
ARTICLE 19 : ANIMAUX	20
ARTICLE 20 : ANTENNES INDIVIDUELLES	20
CHAPITRE V	21
ARTICLE 21 : PRINCIPES GENERAUX	21
ARTICLE 22 : ENCOMBREMENT	21
ARTICLE 23 : ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE	22
ARTICLE 24 : ANTENNES COLLECTIVES	22
ARTICLE 25 : SERVICES COLLECTIFS ET	22
ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS	22
ARTICLE 26 : BRANCHEMENTS	23
ARTICLE 27 : ESPACES COMMUNS, VOIES DE CIRCULATION	23
ARTICLE 28 : SERVITUDES	23
ARTICLE 29 : RESPONSABILITE DES	23
COPROPRIETAIRES ET OCCUPANTS.....	23
ARTICLE 30 : SERVICES DE L'IMMEUBLE	23

	4
CHAPITRE VI	24
ARTICLE 31 : CHARGES INDIVIDUELLES	24
ARTICLE 32 : REGLES DE REPARTITION DES CHARGES	24
CHAPITRE VII	46
ARTICLE 33 : NOTIONS DE CHARGES ET PROVISIONS	46
ARTICLE 34 : BUDGET PREVISIONNEL	46
ARTICLE 35 : AVANCE DE TRÉSORERIE PERMANENTE	48
ARTICLE 36 : PROVISIONS.....	48
ARTICLE 37 : TRAVAUX URGENTS.....	49
CHAPITRE VIII	49
ARTICLE 38 : REGLEMENT DES APPELS DE FONDS.....	49
ARTICLE 39 : EXIGIBILITE ANTICIPEE DES PROVISIONS	49
ARTICLE 40 : IMPUTATION DES FRAIS DE RECOUVREMENT	50
AU COPROPRIETAIRE DEBITEUR.	50
ARTICLE 41 : SOLIDARITE	50
ARTICLE 42 : HYPOTHEQUE LEGALE DU	50
SYNDICAT- PRIVILEGE MOBILIER.	50
ARTICLE 43 : PRIVILEGE IMMOBILIER	51
ARTICLE 44 : ABSENCE D'OCCUPATION – NON-USAGE	51
ARTICLE 45 : AGGRAVATION DES CHARGES	51
CHAPITRE IX	52
ARTICLE 46 : OPPOSABILITE DU REGLEMENT	52
AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS	52
ARTICLE 47 : CONTRIBUTION AUX CHARGES.....	52
ARTICLE 48 : MUTATION PAR DECES	52
ARTICLE 49 : INFORMATION DES PARTIES – ETAT DATE	53
ARTICLE 50 : HONORAIRES DU SYNDIC	54
ARTICLE 51 : OPPOSITION - AVIS DE MUTATION.....	54
ARTICLE 52 : NOTIFICATION DU TRANSFERT DE PROPRIETE.....	55
ARTICLE 53 : NOTIFICATION DE DOMICILE	55
ARTICLE 54 : MENTION DE LA SUPERFICIE DU LOT VENDU	56
CHAPITRE X	56
ARTICLE 55 : LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	56
ARTICLE 56 : LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES .	57
ARTICLE 57 : SYNDIC	68
ARTICLE 58 : CONSEIL SYNDICAL	76
CHAPITRE XI	80
ARTICLE 59 : AMELIORATION - ADDITION	80
ARTICLE 60 : SURELEVATION	81
ARTICLE 61 : RECONSTRUCTION.....	82
CHAPITRE XII	83
ARTICLE 62 : RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE.....	83

SZ u

ARTICLE 63 : RISQUES GARANTIS	83
ARTICLE 64 : ASSURANCE INDIVIDUELLE	84
ARTICLE 65 : REGLEMENT DES SINISTRES.....	84
ARTICLE 66 : EMPRUNT HYPOTHECAIRE	84
CHAPITRE XIII	85
ARTICLE 67 : ACTIONS EN JUSTICE	85
ARTICLE 68 : LITIGES	85
ARTICLE 69 : COMPETENCE TERRITORIALE	86
CHAPITRE XIV.....	86
ARTICLE 70 : PUBLICITE FONCIERE	86

SZ
h

PREAMBULE

Le présent règlement de copropriété a été établi conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Ce règlement est en harmonie avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et celles du décret du 17 mars 1967 telles que modifiées par des textes ultérieurs, y compris le décret du 27 mai 2004.

SZ



CHAPITRE I

OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE, DESIGNATION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1: OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

ARTICLE 2: DESIGNATION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE

I- DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à VAUCRESSON (92420), Hauts-de-Seine, Boulevard de la République, n° 18.

II- DESTINATION

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois, le lot n° 279 situé en deuxième sous-sol et premier sous-sol en façade sur le boulevard de la République et la rue de Cazes pourra être utilisé à usage commercial.

Les appartements sont destinés à une occupation bourgeoise, toutefois l'exercice des professions libérales y est autorisé.

SZ
h

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droit afférente à chaque lot.

ARTICLE 3: COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

PARTIES COMMUNES GENERALES

Elles comportent notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins ;
- Les jardins suspendus situés sur la dalle couvrant quatre sous-sols communs ;
- Les fondations, les gros-murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- Les souches des cheminées ;
- Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;
- Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements du garage ;

JZ h

- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;
- La loge du gardien et les autres locaux communs ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisances et salles de douches à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfant ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la réserve de gaz, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses des portes palières, qui seront « parties privatives ») ;

Et d'une façon générale, toutes les parties réputées telles par la loi et les usages et qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,

ARTICLE 4: ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont également accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties communes de l'immeuble,
- Le droit d'affouiller les cours et jardins,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- Et toutes les servitudes actives ou passives communes pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent pas faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ou d'une licitation forcée.

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 5: DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées, par les locaux, espaces et éléments qui sont compris dans un local privatif, et comme tels sont affectés à l'usage exclusif et particulier des occupants.

SZ u

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;
- Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres qui sont « parties communes ») ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis de fenêtres, les balcons particuliers ;
- Les enduits des gros-murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- Les installations de la cuisine, éviers, etc...
- Les placards et penderies ;

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

Les cloisons séparatives de deux locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots hormis les murs de refend et gros porteur qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteur dans la partie qui traverse les locaux privatifs font partie, des choses communes de l'ensemble, à l'exception toutefois des enduits et décorations en applique qui resteront parties privatives, s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

CHAPITRE IV

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6: PRINCIPES GENERAUX

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 7: TRAVAUX NECESSITANT L'ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Toutefois, si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance, ou la jouissance des parties privatives comprises dans son

52 

lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e, g, h, i, de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e, g, h, i de l'article 25, et par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

ARTICLE 8: CONDITIONS D'OCCUPATION

Il est précisé qu'il ne pourra être exploité dans l'immeuble, aucun établissement dangereux, insalubre ou de nature à apporter des nuisances à l'environnement, qu'elles soient sonores, visuelles ou odorantes ou de tout autre type tel qu'encombrement des espaces libres ou espaces communs.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager des mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les locaux dépendant de l'immeuble.

1°) Règle spéciale à l'usage du lot 279 à vocation commerciale :

Le propriétaire du lot 279 aura la faculté d'exercer dans les locaux, toute activité commerciale de son choix et notamment les activités de supermarché. Toutefois, le titulaire des lots s'interdit d'imposer aux habitants de la Résidence, une gêne anormale du fait des bruits, réclames, et odeurs.

Le propriétaire du lot 279 aura la possibilité, sous réserve de l'observation des règlements administratifs, d'apposer en façade de son magasin, des enseignes commerciales. Celles-ci devront être nécessairement comprises à l'intérieur du bandeau qui couronnera la façade du magasin.

Par ailleurs l'exercice par le copropriétaire du lot 279 de son droit de passage sur la rampe donnant accès à l'aire de stationnement camion comprise dans son lot, entraînant des sujétions particulières, le

SZ W

copropriétaire de ce lot assurera à sa seule charge la surveillance de l'accès au parking par la rue de Cazes.

Enfin, le copropriétaire du lot 279 consent une servitude de passage dans son lot à la copropriété, pour que celle-ci puisse effectuer les travaux de dégorgement et de réparations des canalisations communes d'évacuation à l'égout, posées en tranchées dans ses parties privatives.

Ces travaux seront exécutés, sauf urgence, pendant les heures de fermeture du local commercial.

D'une manière générale, le titulaire du lot 279 devra couvrir seul une éventuelle augmentation des différents postes de dépenses afférents aux charges générales dans la mesure où celles-ci seraient dues exclusivement à l'existence d'une activité de supermarché et à l'exercice d'une activité commerciale.

En ce qui concerne les jouissances exclusives de la bande de terrain en façade sur le Boulevard de la République, incluse dans la désignation du lot 279, il est stipulé que cette bande de terrain sera à usage exclusif d'exposition florale, qu'elle devra être constamment présentée en jardin avec gazon, massifs de fleurs et plantations, toute activité de commerce et négoce y étant proscrite, l'entretien de la dite partie étant à la charge exclusive du copropriétaire du lot 279. De plus le copropriétaire du lot 279 devra constamment laisser subsister au profit de la copropriété la voie d'accès piétons aux jardins de l'immeuble figurant sur les plans-masse.

Pour ce qui intéresse la jouissance exclusive de la rampe située en façade du magasin sur la rue de Cazes, incluse dans la désignation du lot 279, il est précisé que le copropriétaire dudit lot pourra utiliser cette rampe pour les besoins de son commerce sans qu'il lui soit possible d'y entreposer des marchandises et sans que cette activité apporte un trouble quelconque à l'harmonie générale de l'immeuble. De plus le copropriétaire du lot 279 devra constamment assurer sur cette rampe une liberté de passage aux piétons se rendant à l'immeuble.

2°) Règle spéciale à l'usage des lots n° 279, 489, 490, 497, 498, 675, 676 et 677 :

Dans le cas où les lots n° 279, 489, 490, 497, 498, 675, 676 et 677 appartiendraient à un même copropriétaire ou dans le cas où les copropriétaires de ces lots, d'un commun accord, le souhaiteraient, il pourra être installé à la charge du ou des copropriétaires le demandant, un ascenseur reliant les trois niveaux, lequel aura son implantation sur la surface des parkings n° 14, 15 et 16.

Cette possibilité est toutefois subordonnée à l'obtention par le ou les copropriétaires desdits lots qui en feront la demande des autorisations administratives nécessaires dont ils feront leur affaire personnelle, sans aucun recours contre la copropriété.

SZ



Bien entendu, les charges de construction et d'entretien dudit ascenseur seront à la seule charge des copropriétaires intéressés.

Cette règle ne s'appliquera pas au titulaire du lot 279 qui pourra se faire livrer les marchandises nécessaires à l'exercice de son commerce aux heures lui convenant étant précisé que lesdites livraisons seront faites exclusivement dans l'aire de manœuvre pour camions compris dans son lot.

3°) Règles spéciales applicables aux lots comprenant la jouissance privative d'une terrasse :

Les titulaires des lots comprenant la jouissance privative d'une terrasse supporteront seuls, les charges relatives à l'entretien et aux réparations des revêtements des terrasses et de leur étanchéité, et ils seront seuls responsables de toute détérioration qui serait provoquée par leur utilisation et leurs aménagements. Dans le cas où la réfection de l'étanchéité serait la conséquence d'une usure normale, la dépense occasionnée serait supportée comme l'ensemble des travaux intéressant le gros-œuvre de l'immeuble.

Les copropriétaires des lots comportant la jouissance privative des terrasses devront souffrir les installations d'antennes collectives de radio et de télévision ainsi que le passage des ouvriers chargés de l'entretien des machineries d'ascenseurs et des différents équipements collectifs existants sur les terrasses des immeubles.

4°) Règles spéciales applicables aux lots comprenant la jouissance exclusive des jardins :

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront respecter leur aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ce, à l'exclusion de ce qui intéresse le jardin privatif inclus dans la désignation du lot 279.

ARTICLE 9: LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera.

Les locataires devront être de bonne vie et mœurs, et respecter les prescriptions du présent règlement de copropriété, ainsi que la destination de l'immeuble.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

S2

copropriété. Les copropriétaires seront personnellement garants et responsables des agissements de leur locataire, sans pour autant que la responsabilité des locataires ne soit dérogée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au titre de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

Le copropriétaire – bailleur devra aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire.

ARTICLE 10: MODIFICATION DES LOTS

Lorsque les copropriétaires échangent entre eux des éléments détachés de leur lot, ou encore divisent leurs locaux en plusieurs lots, ils ont la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à condition que le total reste inchangé.

En cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

La réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier.

Toute modification permanente de lot, par suite de division, réunion, ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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 publicité foncière devra être remise au syndic.

Les frais de modification de l'état descriptif de division ou du règlement de copropriété seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SZ

h

ARTICLE 11: ABSENCE : ACCES AUX LOCAUX

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne autorisée à pénétrer dans les lieux, et ce en cas d'urgence justifiée. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Dans l'hypothèse où l'accès à l'appartement ne serait pas possible, et où il serait nécessaire d'y pénétrer, le syndic agissant en sa qualité de mandataire du syndicat, pourra saisir la juridiction compétente afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de pénétrer dans les lieux.

ARTICLE 12: REVÊTEMENT DE SOL

Le revêtement du sol des parties privatives pourra être changé, sous réserve, que les nouveaux matériaux utilisés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles d'origine.

ARTICLE 13: TRAVAUX PRIVATIFS ET MODIFICATIONS INTERIEURES

Chaque copropriétaire pourra modifier la distribution intérieure de son appartement, comme bon lui semblera, et à ses frais exclusifs.

Il sera responsable de tout affaissement et dégradations qui se produiraient du fait des travaux réalisés.

Tous travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou éventuellement celles de l'article 25-1 de la même loi.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront à sa charge.

Le copropriétaire réalisant des travaux, devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment, ou provoquer des nuisances anormales. Il sera responsable de tous les affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard du syndicat des copropriétaires que des occupants et propriétaires de l'immeuble.

SZ

h

ARTICLE 14: SECURITE – SALUBRITE

- Matières dangereuses :

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

- Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

- Bordures des fenêtres :

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses ; les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étanches, de manière à conserver l'excédent d'eau.

- Garages et parkings :

Dans les garages, ainsi que sur les emplacements de parkings et leur accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les parkings et garages ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être installé ni exploité aucun atelier de réparations.

Le stationnement de véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les circulations et voies de dessertes des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage, tels que pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès aux services de sécurité et aux immeubles.

- Robinetterie :

Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots, et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

- Conduits et canalisations – Gelées :

Les conduits de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auxquels ils sont destinés. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel.

SZ W

Les copropriétaires ou occupants, qui utiliseront les conduits de fumées qui pourraient exister dans leurs parties privatives, devront le signaler au syndic.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées, lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonage, des conduits collectifs de fumée, devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage du conduit.

ARTICLE 15: DOMICILIATION

- 1) Les personnes physiques qui demandent leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers doivent déclarer l'adresse de leur entreprise et en justifier la jouissance. Elles peuvent déclarer l'adresse de leur local d'habitation et y exercer une activité, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose.

Lorsqu'elles ne disposent pas d'un établissement, les personnes physiques peuvent, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle de leur local d'habitation. Cette déclaration n'entraîne ni changement d'affectation des locaux, ni application du statut des baux commerciaux.

- 2) Toute personne morale demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres, le siège de l'entreprise, ou, lorsque celui-ci est situé à l'étranger, l'agence, la succursale ou la représentation établie sur le territoire français.

La domiciliation d'une entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise, en outre, les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de l'entreprise domiciliée.

- 3) La personne morale qui demande son immatriculation au registre du commerce et des sociétés est autorisée à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires.

SZ



Lorsque la personne morale est soumise à des dispositions législatives ou stipulations contractuelles mentionnées à l'alinéa précédent, son représentant légal peut en installer le siège à son domicile, pour une durée ne pouvant ni excéder cinq ans à compter de la création de celle-ci, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux.

Dans ce cas, elle doit, préalablement au dépôt de sa demande d'immatriculation, notifier par écrit au bailleur, au syndicat de la copropriété ou au représentant de l'ensemble immobilier son intention d'user de la faculté ainsi prévue.

Avant l'expiration de la période mentionnée au deuxième alinéa, la personne doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal les éléments justifiant son changement de situation, selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Il ne peut résulter des dispositions du présent article ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux commerciaux.

- 4) Par dérogation aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales.

- 5) La contravention à ces dispositions pourra justifier de la part du syndicat, ou de l'un quelconque des copropriétaires une demande de dommages et intérêts, sans préjudice de l'obligation de faire cesser la contravention.
- 6) Le copropriétaire ou l'occupant qui compte user des dispositions précédentes, devra notifier au syndic de la copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de s'en prévaloir.

ARTICLE 16: HARMONIE – ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, de même que les garde-corps, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et même la peinture, loggias, terrasses, ne pourront être modifiés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

52



La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sous les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une manière générale, en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

Les copropriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, sous-réserve de ce qui intéresse le lot 279.

ARTICLE 17: RADIATEURS – APPAREILS DE CHAUFFAGE

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble.

L'usage d'appareils à combustion lente est formellement interdit, ainsi que celui de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumées.

ARTICLE 18: TRANQUILLITE

Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, ne pourront, en rien, porter atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier.

L'usage de tout appareil radiophonique, audiovisuel, hi-fi est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant, ne constitue pas une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins. A cet effet il est précisé que tout appareil bruyant, créant des vibrations, devra être posé sur un matériau assurant une bonne isolation phonique.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit.

SZ

h

L'emploi des avertisseurs sonores devra être exceptionnel et modéré, l'avertisseur optique par appel de phares sera utilisé de préférence chaque fois qu'il sera possible.

Les occupants de l'immeuble devront prendre toutes les précautions utiles pour éviter le déclenchement intempestif des systèmes d'alarme installés dans leurs véhicules et leurs appartements.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux susceptibles de gêner les voisins.

Les bruits, ou les odeurs, et d'une manière générale, tout trouble anormal de voisinage, est formellement interdit.

ARTICLE 19: ANIMAUX

En vertu des dispositions de l'article 10 de la loi n° n°70-598 du 9 juillet 1970, modifiées par la loi n°99-5 du 6 janvier 1999 :

La présence d'un animal familier dans un local d'habitation, ne sera admise que dans la mesure où ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Les copropriétaires seront personnellement responsables de tous les dommages qui pourraient se produire, quelle qu'en soit leur nature.

La propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée. Les animaux ne devront pas demeurer sans garde dans les parties communes. Ils devront être portés ou tenus en laisse.

La détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du code rural, à savoir les chiens d'attaque, est interdite dans l'immeuble.

ARTICLE 20: ANTENNES INDIVIDUELLES

Les modalités d'autorisation pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure sont soumises aux dispositions d'ordre public de la loi du 2 juillet 1966, modifiée par la loi du 29 décembre 1990 et son décret d'application du 22 décembre 1967, modifié par le décret du 27 mars 1993.

Si l'assemblée générale des copropriétaires donne son accord pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, le copropriétaire demandeur devra communiquer au syndic au plus tard avant le début des travaux une attestation d'assurance garantissant sa responsabilité civile pour ces travaux.

S2

Il sera personnellement responsable des dommages matériels causés aux parties communes, et/ou aux parties privatives de l'immeuble, quels qu'ils soient, ainsi que des dommages matériels causés aux occupants de l'immeuble, ou à des tiers quels qu'ils soient.

CHAPITRE V

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 21: PRINCIPES GENERAUX

Chacun des copropriétaires ou occupants pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

Aucun copropriétaire ne pourra faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire devra, en outre, respecter les réglementations intérieures, et les décisions d'assemblée générale concernant l'usage des parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

ARTICLE 22: ENCOMBREMENT

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel.

Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps.

Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à prendre toute initiative afin de faire enlever l'objet de la contravention, et ce dans les meilleurs délais.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

sz h

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de l'immeuble des dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques.

Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Les livraisons de provisions, marchandises, matières sales, ou encombrantes, que ce soit pour l'approvisionnement des occupants de l'immeuble ou des magasins, ne devront occasionner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles sont interdits dans les voies et parties communes, et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

ARTICLE 23: ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

ARTICLE 24: ANTENNES COLLECTIVES

La décision d'installer une ou plusieurs antennes collectives, de même que la décision d'adapter les antennes existantes pour permettre de bénéficier d'une plus large ou meilleure réception des émissions de radiodiffusion ou de télévision seront prises par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, avec possibilité d'une seconde délibération dans les conditions prévues par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 25: SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

Vide-ordures :

Les vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants, ou susceptibles de faire bouchon.

Ascenseur :

Les personnes utilisant l'ascenseur, devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les objets lourds et particulièrement les meubles ou objets pondéreux lors des déménagements, emménagements ou de travaux dans les parties privatives.

Sz

W

ARTICLE 26: BRANCHEMENTS

Les copropriétaires ne pourront procéder à des branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, et d'une manière générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes qu'avec l'accord de l'assemblée générale dans les conditions prévues par l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 27: ESPACES COMMUNS, VOIES DE CIRCULATION

Les espaces communs devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

ARTICLE 28: SERVITUDES

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

ARTICLE 29: RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

En cas de carence d'un copropriétaire ou d'un occupant dans l'entretien des parties privatives, ayant des incidences sur l'aspect extérieur de l'immeuble ou sur la bonne tenue des parties communes, le syndic adressera une mise en demeure circonstanciée. Si cette mise en demeure est restée infructueuse, le syndic en référera à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera des mesures appropriées.

ARTICLE 30: SERVICES DE L'IMMEUBLE

Sous réserve des dispositions de l'article 31 du décret du 17 mars 1967, la nomination, le licenciement et le remplacement du personnel de l'immeuble, ainsi que son salaire et les avantages en nature dont il bénéficie en conformité des lois et des règlements en vigueur, seront décidés par le syndic.

L'assemblée générale détermine le nombre et la catégorie des emplois.

La personne chargée des services de l'immeuble, sera dépositaire des clés communes et robinets de colonnes montantes, afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les colonnes d'eau en cas de gelée.

Sz h

Elle devra prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont elle aurait connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

D'une manière générale, elle devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

CHAPITRE VI

CHARGES – DEFINITION – REPARTITION

ARTICLE 31: CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent.

Il est tenu aux réparations et au remplacement, si nécessaire, de tout ce qui constitue sa partie privative.

Il est également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, d'une manière générale, à tout ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il règlera les primes de toute assurance qu'il pourra contracter à titre personnel, les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle et mis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera les redevances de locations, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien, de tout compteur individuel, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Le copropriétaire bénéficiant d'un droit de jouissance privative grevant les balcons ou terrasses, constitués en parties communes sera tenu d'assurer les frais d'entretien des revêtements superficiels.

ARTICLE 32: REGLES DE REPARTITION DES CHARGES

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

SZ

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 la loi du 10 juillet 1965.

Sz
h

I. CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE : CHARGES DE CONSERVATION, D'ENTRETIEN ET D'ADMINISTRATION

• Énumération :

Ces charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) - Impôts :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les « parties communes » de l'ensemble.

b) - Services communs de l'ensemble immobilier :

- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;
- Les salaires du gardien avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées cochères et des cours-jardins ;
- L'entretien et la réparation de la loge du gardien et des autres locaux à l'usage des services communs ;
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;
- La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) - Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'ensemble immobilier :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- Les frais de réparations 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 appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot), aux descentes des caves et garages et aux couloirs des caves et garages ;
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée

SZ

par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs de fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient « parties privatives ».
- Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux « assurances ».

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Et, d'une façon générale, toutes les charges reconnues comme telles par la loi.

• **Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre l'ensemble des copropriétaires au prorata de la valeur relative des différents lots, c'est-à-dire, en fait, au prorata des quotes-parts de copropriété des choses communes contenues dans chacun des lots.

II. CHARGES COMMUNES SPECIALES

1) CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS

a) DEFINITION :

Les charges afférentes aux escaliers comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers et du hall d'entrée.
- L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans l'escalier si toutefois il en existe (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.

b) REPARTITION :

Les charges afférentes aux escaliers seront réparties entre les copropriétaires desservis par ceux-ci, comme elles figurent au tableau de répartition ci-après.

2) CHARGES SPECIALES AUX PROPRIETAIRES D'EMPLACEMENTS DE VOITURE

Les frais d'entretien et de réparation des emplacements de voiture en sous-sol et des aires de circulation les desservant, ainsi que les frais d'éclairage constatés par un compteur spécial, seront supportés

SZ W

proportionnellement au nombre de ceux-ci par l'ensemble des propriétaires desdits emplacements.

Si le titulaire d'un ou plusieurs lots parking demande un éclairage permanent, la consommation d'électricité constatée par un compteur divisionnaire particulier, sera entièrement à la charge de l'auteur de la demande.

III. CHARGES AFFERENTES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

Conformément aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi 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.

1) CHARGES SPECIALES D'ENTRETIEN, DE REPARATION, DE REMPLACEMENT DE L'ASCENSEUR

a) DEFINITION :

Elles comprennent les charges d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs, le coût de location des compteurs spéciaux constatant cette consommation, le montant de la prime d'assurance afférent aux risques d'accidents causés par les ascenseurs.

b) REPARTITION :

Les charges d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs seront répartis entre les copropriétaires comme elles figurent au tableau général de répartition ci-après.

2) CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

a) DEFINITION :

Les charges de chauffage et d'eau chaude comprennent :

Les dépenses d'entretien et de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le prix du gaz ou autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs s'il existe un compteur spécial. Le montant des contrats d'entretien salaire.

SC W

b) VENTILATION ENTRE LE LOT 279 A VOCATION COMMERCIALE ET LES LOTS APPARTEMENTS :

Les calories nécessaires au chauffage central du local commercial, lot n° 279, seront produites par la chaufferie commune de l'immeuble. Afin de répartir les charges il sera établi deux compteurs de calories dont l'un sera exclusivement réservé au local commercial et déterminera sa participation dans les dépenses totales de chauffage de l'immeuble.

La participation aux frais d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement de la chaudière et de l'installation de chauffage central pour ces éléments communs, sera répartie entre le lot 279 et les autres lots habitation, dans une proportion identique à celle des frais de chauffage arrêté l'année précédente.

c) VENTILATION ET REPARTITION DE L'EAU CHAUDE (HABITATION) :

En ce qui concerne les lots appartements, la consommation de l'eau chaude relative à chaque appartement sera constatée par un compteur divisionnaire s'il en existe un, le prix de revient de l'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives. Si le calcul s'avère impossible, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal « La Chambre des Propriétaires » sous déduction de 15 %.

Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'assemblée désignerait une autre publication de référence.

Le prix total de l'eau chaude calculé sur la base forfaitaire ci-dessus établie sera déduit des dépenses afférentes à l'eau chaude et au chauffage central et le solde sera considéré comme dépense de chauffage central.

d) REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE CENTRAL (HABITATION) :

Les charges de chauffage central déduction faite de la part incombant au lot 279, seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installés dans chaque local.

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux. Si l'installation n'est pas conforme à ce projet ou si elle est modifiée par la suite, le tableau devra être révisé pour tenir compte des changements survenus.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de

52

remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

3) CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges relatives à la consommation d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant selon les dispositions de l'article 25 la loi du 10 juillet 1965.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seront considérés comme charges générales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central et au service de l'eau chaude seront réparties entre les copropriétaires comme charges générales.

Le lot n° 279 disposant d'un branchement d'eau froide qui lui est propre ne participera pas aux charges d'eau froide de l'ensemble immobilier.

4) CHARGES SPECIALES CAUSEES PAR LES VIDE ORDURES ET POUBELLES

Les frais occasionnés par l'entretien et la réparation de chacune des colonnes de vide-ordures seront supportés par chacun des copropriétaires les utilisant par parts égales. Les frais d'entretien et de remplacement des poubelles affectées à chaque vide-ordures seront supportés comme charges de vide-ordures.

IV. REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les travaux.

SZ



N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
	(1)	(2)	(3)		(4)
1	Bâtiment A	1158	Escalier unique	687	
2	Bâtiment A	1158	Escalier unique	687	
3	Bâtiment A	957	Escalier unique	566	
4	Bâtiment A	1158	Escalier unique	687	695
5	Bâtiment A	1158	Escalier unique	687	705
6	Bâtiment A	987	Escalier unique	584	705
7	Bâtiment A	987	Escalier unique	584	695
8	Bâtiment A	1188	Escalier unique	705	844
9	Bâtiment A	1188	Escalier unique	705	856
10	Bâtiment A	1037	Escalier unique	614	856
11	Bâtiment A	1037	Escalier unique	614	844
12	Bâtiment A	1289	Escalier unique	765	944
13	Bâtiment A	1289	Escalier unique	765	956
14	Bâtiment A	1138	Escalier unique	675	956
15	Bâtiment A	1138	Escalier unique	675	944
TOTAL				10000	10000
16	Bâtiment A	20	Sous-sol		
17	Bâtiment A	20	Sous-sol		
18	Bâtiment A	20	Sous-sol		
19	Bâtiment A	20	Sous-sol		
20	Bâtiment A	20	Sous-sol		
21	Bâtiment A	20	Sous-sol		
22	Bâtiment A	20	Sous-sol		
23	Bâtiment A	20	Sous-sol		
24	Bâtiment A	20	Sous-sol		
25	Bâtiment A	20	Sous-sol		
26	Bâtiment A	20	Sous-sol		
27	Bâtiment A	20	Sous-sol		
28	Bâtiment A	20	Sous-sol		
29	Bâtiment A	20	Sous-sol		
30	Bâtiment A	20	Sous-sol		
31	Bâtiment B	655	Escalier 1	532	
32	Bâtiment B	786	Escalier 1	638	
33	Bâtiment B	755	Escalier 1	613	
34	Bâtiment B	625	Escalier 1	509	
35	Bâtiment B	786	Escalier 1	638	699
36	Bâtiment B	755	Escalier 1	613	699
37	Bâtiment B	765	Escalier 1	621	701
38	Bâtiment B	765	Escalier 1	621	701
39	Bâtiment B	806	Escalier 1	654	849
40	Bâtiment B	776	Escalier 1	629	849
41	Bâtiment B	786	Escalier 1	638	851
42	Bâtiment B	786	Escalier 1	638	851
43	Bâtiment B	836	Escalier 1	678	949
44	Bâtiment B	806	Escalier 1	654	949
45	Bâtiment B	816	Escalier 1	662	951
46	Bâtiment B	816	Escalier 1	662	951
TOTAL				10000	10000
47	Bâtiment B	665	Escalier 2	601	

52

4

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
48	Bâtiment B	564	Escalier 2	510	
49	Bâtiment B	594	Escalier 2	537	
50	Bâtiment B	685	Escalier 2	618	
51	Bâtiment B	786	Escalier 2	709	796
52	Bâtiment B	786	Escalier 2	709	796
53	Bâtiment B	594	Escalier 2	537	604
54	Bâtiment B	615	Escalier 2	555	604
55	Bâtiment B	806	Escalier 2	728	970
56	Bâtiment B	806	Escalier 2	728	970
57	Bâtiment B	604	Escalier 2	546	730
58	Bâtiment B	625	Escalier 2	565	730
59	Bâtiment B	836	Escalier 2	755	1082
60	Bâtiment B	836	Escalier 2	755	1082
61	Bâtiment B	625	Escalier 2	564	818
62	Bâtiment B	645	Escalier 2	583	818
TOTAL				10000	10000
63	Bâtiment B	20	Sous-sol		
64	Bâtiment B	20	Sous-sol		
65	Bâtiment B	20	Sous-sol		
66	Bâtiment B	20	Sous-sol		
67	Bâtiment B	20	Sous-sol		
68	Bâtiment B	20	Sous-sol		
69	Bâtiment B	20	Sous-sol		
70	Bâtiment B	20	Sous-sol		
71	Bâtiment B	20	Sous-sol		
72	Bâtiment B	20	Sous-sol		
73	Bâtiment B	20	Sous-sol		
74	Bâtiment B	20	Sous-sol		
75	Bâtiment B	20	Sous-sol		
76	Bâtiment B	20	Sous-sol		
77	Bâtiment B	20	Sous-sol		
78	Bâtiment B	20	Sous-sol		
79	Bâtiment B	20	Sous-sol		
80	Bâtiment B	20	Sous-sol		
81	Bâtiment B	20	Sous-sol		
82	Bâtiment B	20	Sous-sol		
83	Bâtiment B	20	Sous-sol		
84	Bâtiment B	20	Sous-sol		
85	Bâtiment B	20	Sous-sol		
86	Bâtiment B	20	Sous-sol		
87	Bâtiment B	20	Sous-sol		
88	Bâtiment B	20	Sous-sol		
89	Bâtiment B	20	Sous-sol		
90	Bâtiment B	20	Sous-sol		
91	Bâtiment B	20	Sous-sol		
92	Bâtiment B	20	Sous-sol		
93	Bâtiment B	20	Sous-sol		
94	Bâtiment B	20	Sous-sol		
95	Bâtiment C	524	Escalier unique	283	
96	Bâtiment C	1510	Escalier unique	797	
97	Bâtiment C	2094	Escalier unique	1100	

52

h

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
98	Bâtiment C	786	Escalier unique	420	450
99	Bâtiment C	1560	Escalier unique	822	914
100	Bâtiment C	2416	Escalier unique	1267	1436
101	Bâtiment C	806	Escalier unique	430	554
102	Bâtiment C	1591	Escalier unique	838	1110
103	Bâtiment C	2466	Escalier unique	1293	1736
104	Bâtiment C	836	Escalier unique	446	638
105	Bâtiment C	1742	Escalier unique	917	1242
106	Bâtiment C	2647	Escalier unique	1387	1920
TOTAL				10000	10000
107	Bâtiment C	20	Sous-sol		
108	Bâtiment C	20	Sous-sol		
109	Bâtiment C	20	Sous-sol		
110	Bâtiment C	20	Sous-sol		
111	Bâtiment C	20	Sous-sol		
112	Bâtiment C	20	Sous-sol		
113	Bâtiment C	20	Sous-sol		
114	Bâtiment C	20	Sous-sol		
115	Bâtiment C	20	Sous-sol		
116	Bâtiment C	20	Sous-sol		
117	Bâtiment C	20	Sous-sol		
118	Bâtiment C	20	Sous-sol		
119	Bâtiment D	524	Escalier unique	279	
120	Bâtiment D	1510	Escalier unique	794	
121	Bâtiment D	1591	Escalier unique	837	
122	Bâtiment D	524	Escalier unique	279	
123	Bâtiment D	786	Escalier unique	418	468
124	Bâtiment D	1560	Escalier unique	823	932
125	Bâtiment D	1611	Escalier unique	848	932
126	Bâtiment D	786	Escalier unique	418	468
127	Bâtiment D	806	Escalier unique	428	572
128	Bâtiment D	1591	Escalier unique	837	1128
129	Bâtiment D	1641	Escalier unique	863	1128
130	Bâtiment D	806	Escalier unique	428	572
131	Bâtiment D	836	Escalier unique	444	637
132	Bâtiment D	1743	Escalier unique	917	1263
133	Bâtiment D	1793	Escalier unique	943	1263
134	Bâtiment D	836	Escalier unique	444	637
TOTAL				10000	10000
135	Bâtiment D	20	Sous-sol		
136	Bâtiment D	20	Sous-sol		
137	Bâtiment D	20	Sous-sol		
138	Bâtiment D	20	Sous-sol		
139	Bâtiment D	20	Sous-sol		
140	Bâtiment D	20	Sous-sol		
141	Bâtiment D	20	Sous-sol		
142	Bâtiment D	20	Sous-sol		
143	Bâtiment D	20	Sous-sol		
144	Bâtiment D	20	Sous-sol		
145	Bâtiment D	20	Sous-sol		
146	Bâtiment D	20	Sous-sol		

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
147	Bâtiment D	20	Sous-sol		
148	Bâtiment D	20	Sous-sol		
149	Bâtiment D	20	Sous-sol		
150	Bâtiment D	20	Sous-sol		
151	Bâtiment E	987	Escalier unique	514	
152	Bâtiment E	1188	Escalier unique	619	
153	Bâtiment E	1188	Escalier unique	619	
154	Bâtiment E	987	Escalier unique	514	
155	Bâtiment E	1158	Escalier unique	603	695
156	Bâtiment E	1158	Escalier unique	603	705
157	Bâtiment E	1208	Escalier unique	629	705
158	Bâtiment E	1208	Escalier unique	629	695
159	Bâtiment E	1188	Escalier unique	619	844
160	Bâtiment E	1188	Escalier unique	619	856
161	Bâtiment E	1238	Escalier unique	646	856
162	Bâtiment E	1238	Escalier unique	646	844
163	Bâtiment E	1289	Escalier unique	672	944
164	Bâtiment E	1289	Escalier unique	672	956
165	Bâtiment E	1339	Escalier unique	698	956
166	Bâtiment E	1339	Escalier unique	698	944
TOTAL				10000	10000
167	Bâtiment E	20	Sous-sol		
168	Bâtiment E	20	Sous-sol		
169	Bâtiment E	20	Sous-sol		
170	Bâtiment E	20	Sous-sol		
171	Bâtiment E	20	Sous-sol		
172	Bâtiment E	20	Sous-sol		
173	Bâtiment E	20	Sous-sol		
174	Bâtiment E	20	Sous-sol		
175	Bâtiment E	20	Sous-sol		
176	Bâtiment E	20	Sous-sol		
177	Bâtiment E	20	Sous-sol		
178	Bâtiment E	20	Sous-sol		
179	Bâtiment E	20	Sous-sol		
180	Bâtiment E	20	Sous-sol		
181	Bâtiment E	20	Sous-sol		
182	Bâtiment E	20	Sous-sol		
183	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	
184	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	
185	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	
186	Bâtiment F	987	Escalier unique	533	
187	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	695
188	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	705
189	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	705
190	Bâtiment F	1108	Escalier unique	609	695
191	Bâtiment F	1138	Escalier unique	623	844
192	Bâtiment F	1138	Escalier unique	623	856
193	Bâtiment F	1138	Escalier unique	623	856
194	Bâtiment F	1138	Escalier unique	623	844
195	Bâtiment F	1238	Escalier unique	678	944
196	Bâtiment F	1238	Escalier unique	678	956

SZ

w

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
197	Bâtiment F	1238	Escalier unique	678	956
198	Bâtiment F	1238	Escalier unique	678	944
TOTAL				10000	10000
199	Bâtiment F	20	Sous-sol		
200	Bâtiment F	20	Sous-sol		
201	Bâtiment F	20	Sous-sol		
202	Bâtiment F	20	Sous-sol		
203	Bâtiment F	20	Sous-sol		
204	Bâtiment F	20	Sous-sol		
205	Bâtiment F	20	Sous-sol		
206	Bâtiment F	20	Sous-sol		
207	Bâtiment F	20	Sous-sol		
208	Bâtiment F	20	Sous-sol		
209	Bâtiment F	20	Sous-sol		
210	Bâtiment F	20	Sous-sol		
211	Bâtiment F	20	Sous-sol		
212	Bâtiment F	20	Sous-sol		
213	Bâtiment F	20	Sous-sol		
214	Bâtiment F	20	Sous-sol		
215	Bâtiment G	514	Escalier unique	275	
216	Bâtiment G	1490	Escalier unique	793	
217	Bâtiment G	1571	Escalier unique	836	
218	Bâtiment G	514	Escalier unique	275	
219	Bâtiment G	786	Escalier unique	419	468
220	Bâtiment G	1540	Escalier unique	820	932
221	Bâtiment G	1591	Escalier unique	847	932
222	Bâtiment G	786	Escalier unique	419	468
223	Bâtiment G	806	Escalier unique	430	572
224	Bâtiment G	1571	Escalier unique	836	1128
225	Bâtiment G	1621	Escalier unique	863	1128
226	Bâtiment G	806	Escalier unique	430	572
227	Bâtiment G	836	Escalier unique	446	637
228	Bâtiment G	1723	Escalier unique	927	1263
229	Bâtiment G	1763	Escalier unique	938	1263
230	Bâtiment G	836	Escalier unique	446	637
TOTAL				10000	10000
231	Bâtiment H	514	Escalier unique	280	
232	Bâtiment H	1470	Escalier unique	797	
233	Bâtiment H	1530	Escalier unique	830	
234	Bâtiment H	514	Escalier unique	280	
235	Bâtiment H	776	Escalier unique	422	468
236	Bâtiment H	1520	Escalier unique	825	932
237	Bâtiment H	1540	Escalier unique	835	932
238	Bâtiment H	776	Escalier unique	422	468
239	Bâtiment H	796	Escalier unique	432	572
240	Bâtiment H	1550	Escalier unique	840	1128
241	Bâtiment H	1571	Escalier unique	852	1128
242	Bâtiment H	796	Escalier unique	432	572
243	Bâtiment H	826	Escalier unique	449	637
244	Bâtiment H	1701	Escalier unique	922	1263
245	Bâtiment H	1722	Escalier unique	933	1263

S2 W

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
	Bâtiment H	826	Escalier unique	449	637
TOTAL				10000	10000
247	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
248	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
249	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
250	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
251	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
252	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
253	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
254	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
255	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
256	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
257	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
258	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
259	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
260	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
261	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
262	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
263	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
264	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
265	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
266	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
267	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
268	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
269	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
270	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
271	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
272	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
273	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
274	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
275	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
276	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
277	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
278	Bâtiment G-H	20	Sous-sol		
279		44824	2ème sous-sol		
280		115	2ème sous-sol		
281		115	2ème sous-sol		
282		115	2ème sous-sol		
283		115	2ème sous-sol		
284		115	2ème sous-sol		
285		115	2ème sous-sol		
286		115	2ème sous-sol		
287		115	2ème sous-sol		
288		115	2ème sous-sol		
289		115	2ème sous-sol		
290		115	2ème sous-sol		
291		115	2ème sous-sol		
292		115	2ème sous-sol		
293		115	2ème sous-sol		
294		115	2ème sous-sol		
295		115	2ème sous-sol		

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
296		115	2ème sous-sol		
297		115	2ème sous-sol		
298		115	2ème sous-sol		
299		115	2ème sous-sol		
300		115	2ème sous-sol		
301		115	2ème sous-sol		
302		114	2ème sous-sol		
303		114	2ème sous-sol		
304		114	2ème sous-sol		
305		114	2ème sous-sol		
306		114	2ème sous-sol		
307		114	2ème sous-sol		
308		114	2ème sous-sol		
309		114	2ème sous-sol		
310		114	2ème sous-sol		
311		114	2ème sous-sol		
312		114	2ème sous-sol		
313		114	2ème sous-sol		
314		114	2ème sous-sol		
315		114	2ème sous-sol		
316		114	2ème sous-sol		
317		114	2ème sous-sol		
318		114	2ème sous-sol		
319		114	2ème sous-sol		
320		114	2ème sous-sol		
321		114	2ème sous-sol		
322		114	2ème sous-sol		
323		114	2ème sous-sol		
324		114	2ème sous-sol		
325		114	2ème sous-sol		
326		114	2ème sous-sol		
327		114	2ème sous-sol		
328		114	2ème sous-sol		
329		114	2ème sous-sol		
330		114	2ème sous-sol		
331		114	2ème sous-sol		
332		114	2ème sous-sol		
333		114	2ème sous-sol		
334		114	2ème sous-sol		
335		114	2ème sous-sol		
336		114	2ème sous-sol		
337		114	2ème sous-sol		
338		114	2ème sous-sol		
339		114	2ème sous-sol		
340		114	2ème sous-sol		
341		114	2ème sous-sol		
342		114	2ème sous-sol		
343		114	2ème sous-sol		
344		114	2ème sous-sol		
345		114	2ème sous-sol		
346		114	2ème sous-sol		

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
347		114	2ème sous-sol		
348		114	2ème sous-sol		
349		114	2ème sous-sol		
350		114	2ème sous-sol		
351		114	2ème sous-sol		
352		114	2ème sous-sol		
353		114	2ème sous-sol		
354		114	2ème sous-sol		
355		114	2ème sous-sol		
356		114	2ème sous-sol		
357		114	2ème sous-sol		
358		114	2ème sous-sol		
359		114	2ème sous-sol		
360		114	2ème sous-sol		
361		114	2ème sous-sol		
362		114	2ème sous-sol		
363		114	2ème sous-sol		
364		114	2ème sous-sol		
365		114	2ème sous-sol		
366		114	2ème sous-sol		
367		114	2ème sous-sol		
368		114	2ème sous-sol		
369		114	2ème sous-sol		
370		114	2ème sous-sol		
371		114	2ème sous-sol		
372		114	2ème sous-sol		
373		114	2ème sous-sol		
374		114	2ème sous-sol		
375		114	2ème sous-sol		
376		114	2ème sous-sol		
377		114	2ème sous-sol		
378		114	2ème sous-sol		
379		114	2ème sous-sol		
380		114	2ème sous-sol		
381		114	2ème sous-sol		
382		114	2ème sous-sol		
383		114	2ème sous-sol		
384		114	2ème sous-sol		
385		114	2ème sous-sol		
386		114	2ème sous-sol		
387		114	2ème sous-sol		
388		114	2ème sous-sol		
389		114	2ème sous-sol		
390		114	2ème sous-sol		
391		114	2ème sous-sol		
392		114	2ème sous-sol		
393		114	2ème sous-sol		
394		114	2ème sous-sol		
395		114	2ème sous-sol		
396		114	2ème sous-sol		
397		114	2ème sous-sol		

S2 W

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
398		114	2ème sous-sol		
399		114	2ème sous-sol		
400		114	2ème sous-sol		
401		114	2ème sous-sol		
402		114	2ème sous-sol		
403		114	2ème sous-sol		
404		114	2ème sous-sol		
405		114	2ème sous-sol		
406		114	2ème sous-sol		
407		114	2ème sous-sol		
408		114	2ème sous-sol		
409		114	2ème sous-sol		
410		114	2ème sous-sol		
411		114	2ème sous-sol		
412		114	2ème sous-sol		
413		114	2ème sous-sol		
414		114	2ème sous-sol		
415		114	2ème sous-sol		
416		114	2ème sous-sol		
417		114	2ème sous-sol		
418		114	2ème sous-sol		
419		114	2ème sous-sol		
420		114	2ème sous-sol		
421		114	2ème sous-sol		
422		114	2ème sous-sol		
423		114	2ème sous-sol		
424		114	2ème sous-sol		
425		114	2ème sous-sol		
426		114	2ème sous-sol		
427		114	2ème sous-sol		
428		114	2ème sous-sol		
429		114	2ème sous-sol		
430		114	2ème sous-sol		
431		114	2ème sous-sol		
432		114	2ème sous-sol		
433		114	2ème sous-sol		
434		114	2ème sous-sol		
435		114	2ème sous-sol		
436		114	2ème sous-sol		
437		114	2ème sous-sol		
438		114	2ème sous-sol		
439		114	2ème sous-sol		
440		114	2ème sous-sol		
441		114	2ème sous-sol		
442		114	2ème sous-sol		
443		114	2ème sous-sol		
444		114	2ème sous-sol		
445		114	2ème sous-sol		
446		114	2ème sous-sol		
447		114	2ème sous-sol		
448		114	2ème sous-sol		

52

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
449		114	2ème sous-sol		
450		114	2ème sous-sol		
451		114	2ème sous-sol		
452		114	2ème sous-sol		
453		114	2ème sous-sol		
454		114	2ème sous-sol		
455		114	2ème sous-sol		
456		114	2ème sous-sol		
457		114	2ème sous-sol		
458		114	2ème sous-sol		
459		114	2ème sous-sol		
460		114	2ème sous-sol		
461		114	2ème sous-sol		
462		114	2ème sous-sol		
463		114	2ème sous-sol		
464		114	2ème sous-sol		
465		114	2ème sous-sol		
466		114	2ème sous-sol		
467		114	2ème sous-sol		
468		114	2ème sous-sol		
469		114	2ème sous-sol		
470		114	2ème sous-sol		
471		114	2ème sous-sol		
472		114	2ème sous-sol		
473		114	2ème sous-sol		
474		114	2ème sous-sol		
475		114	2ème sous-sol		
476		114	2ème sous-sol		
477		114	2ème sous-sol		
478		114	2ème sous-sol		
479		114	2ème sous-sol		
480		114	2ème sous-sol		
481		114	2ème sous-sol		
482		114	2ème sous-sol		
483		114	2ème sous-sol		
484		114	2ème sous-sol		
485		114	2ème sous-sol		
486		114	2ème sous-sol		
487		114	2ème sous-sol		
488		114	2ème sous-sol		
489		114	2ème sous-sol		
490		114	2ème sous-sol		
491		110	1er sous-sol		
492		110	1er sous-sol		
493		110	1er sous-sol		
494		110	1er sous-sol		
495		110	1er sous-sol		
496		110	1er sous-sol		
497		110	1er sous-sol		
498		110	1er sous-sol		
499		110	1er sous-sol		

S2

W

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
500		110	1er sous-sol		
501		110	1er sous-sol		
502		110	1er sous-sol		
503		110	1er sous-sol		
504		110	1er sous-sol		
505		110	1er sous-sol		
506		110	1er sous-sol		
507		110	1er sous-sol		
508		110	1er sous-sol		
509		110	1er sous-sol		
510		110	1er sous-sol		
511		110	1er sous-sol		
512		110	1er sous-sol		
513		110	1er sous-sol		
514		110	1er sous-sol		
515		110	1er sous-sol		
516		110	1er sous-sol		
517		110	1er sous-sol		
518		110	1er sous-sol		
519		110	1er sous-sol		
520		110	1er sous-sol		
521		110	1er sous-sol		
522		110	1er sous-sol		
523		110	1er sous-sol		
524		110	1er sous-sol		
525		110	1er sous-sol		
526		110	1er sous-sol		
527		110	1er sous-sol		
528		110	1er sous-sol		
529		110	1er sous-sol		
530		110	1er sous-sol		
531		110	1er sous-sol		
532		110	1er sous-sol		
533		110	1er sous-sol		
534		110	1er sous-sol		
535		110	1er sous-sol		
536		110	1er sous-sol		
537		110	1er sous-sol		
538		110	1er sous-sol		
539		110	1er sous-sol		
540		110	1er sous-sol		
541		110	1er sous-sol		
542		110	1er sous-sol		
543		110	1er sous-sol		
544		110	1er sous-sol		
545		110	1er sous-sol		
546		110	1er sous-sol		
547		110	1er sous-sol		
548		110	1er sous-sol		
549		110	1er sous-sol		
550		110	1er sous-sol		

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
551		110	1er sous-sol		
552		110	1er sous-sol		
553		110	1er sous-sol		
554		110	1er sous-sol		
555		110	1er sous-sol		
556		110	1er sous-sol		
557		110	1er sous-sol		
558		110	1er sous-sol		
559		110	1er sous-sol		
560		110	1er sous-sol		
561		110	1er sous-sol		
562		110	1er sous-sol		
563		110	1er sous-sol		
564		110	1er sous-sol		
565		110	1er sous-sol		
566		110	1er sous-sol		
567		110	1er sous-sol		
568		110	1er sous-sol		
569		110	1er sous-sol		
570		110	1er sous-sol		
571		110	1er sous-sol		
572		110	1er sous-sol		
573		110	1er sous-sol		
574		110	1er sous-sol		
575		110	1er sous-sol		
576		110	1er sous-sol		
577		110	1er sous-sol		
578		110	1er sous-sol		
579		110	1er sous-sol		
580		110	1er sous-sol		
581		110	1er sous-sol		
582		110	1er sous-sol		
583		110	1er sous-sol		
584		110	1er sous-sol		
585		110	1er sous-sol		
586		110	1er sous-sol		
587		110	1er sous-sol		
588		110	1er sous-sol		
589		110	1er sous-sol		
590		110	1er sous-sol		
591		110	1er sous-sol		
592		110	1er sous-sol		
593		110	1er sous-sol		
594		110	1er sous-sol		
595		110	1er sous-sol		
596		110	1er sous-sol		
597		110	1er sous-sol		
598		110	1er sous-sol		
599		110	1er sous-sol		
600		110	1er sous-sol		
601		110	1er sous-sol		

52

L

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
602		110	1er sous-sol		
603		110	1er sous-sol		
604		110	1er sous-sol		
605		110	1er sous-sol		
606		110	1er sous-sol		
607		110	1er sous-sol		
608		110	1er sous-sol		
609		110	1er sous-sol		
610		110	1er sous-sol		
611		110	1er sous-sol		
612		110	1er sous-sol		
613		110	1er sous-sol		
614		110	1er sous-sol		
615		110	1er sous-sol		
616		110	1er sous-sol		
617		110	1er sous-sol		
618		110	1er sous-sol		
619		110	1er sous-sol		
620		110	1er sous-sol		
621		110	1er sous-sol		
622		110	1er sous-sol		
623		110	1er sous-sol		
624		110	1er sous-sol		
625		110	1er sous-sol		
626		110	1er sous-sol		
627		110	1er sous-sol		
628		110	1er sous-sol		
629		110	1er sous-sol		
630		110	1er sous-sol		
631		110	1er sous-sol		
632		110	1er sous-sol		
633		110	1er sous-sol		
634		110	1er sous-sol		
635		110	1er sous-sol		
636		110	1er sous-sol		
637		110	1er sous-sol		
638		110	1er sous-sol		
639		110	1er sous-sol		
640		110	1er sous-sol		
641		110	1er sous-sol		
642		110	1er sous-sol		
643		110	1er sous-sol		
644		110	1er sous-sol		
645		110	1er sous-sol		
646		110	1er sous-sol		
647		110	1er sous-sol		
648		110	1er sous-sol		
649		110	1er sous-sol		
650		110	1er sous-sol		
651		110	1er sous-sol		
652		110	1er sous-sol		

52

u

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
653		110	1er sous-sol		
654		110	1er sous-sol		
655		110	1er sous-sol		
656		110	1er sous-sol		
657		110	1er sous-sol		
658		110	1er sous-sol		
659		110	1er sous-sol		
660		110	1er sous-sol		
661		110	1er sous-sol		
662		40	Surface		
663		40	Surface		
664		40	Surface		
665		40	Surface		
666		40	Surface		
667		40	Surface		
668		40	Surface		
669		40	Surface		
670		40	Surface		
671		40	Surface		
672		40	Surface		
673		40	Surface		
674		40	Surface		
675		40	Surface		
676		40	Surface		
677		40	Surface		
678		40	Surface		
679		40	Surface		
680		40	Surface		
681		40	Surface		
682		40	Surface		
683		40	Surface		
684		40	Surface		
685		40	Surface		
686		40	Surface		
687		40	Surface		
688		40	Surface		
689		40	Surface		
690		40	Surface		
691		40	Surface		
692		40	Surface		
693		40	Surface		
694		40	Surface		
695		40	Surface		
696		40	Surface		
697		40	Surface		
698		40	Surface		
699		40	Surface		
700		40	Surface		
701		40	Surface		
702		40	Surface		
703		40	Surface		

52

L

N° LOTS	CHARGES GENERALES		CHARGES PAR ESCALIER		CHARGES PAR ASCENSEUR
704		40	Surface		
705		40	Surface		
706		40	Surface		
707		40	Surface		
708		40	Surface		
709		40	Surface		
710		40	Surface		
711		40	Surface		
712		40	Surface		
713		40	Surface		
714		40	Surface		
715		40	Surface		
716		40	Surface		
717		40	Surface		
718		40	Surface		
719		40	Surface		
720		40	Surface		
721		40	Surface		
722		40	Surface		
723		40	Surface		
724		40	Surface		
725		40	Surface		
726		40	Surface		
727		40	Surface		
728		40	Surface		
729		40	Surface		
730		40	Surface		
731		40	Surface		
732		40	Surface		
733		40	Surface		
734		3830	Surface		
TOTAL		250000			

52



CHAPITRE VII

NOTION DE CHARGES ET PROVISIONS BUDGET PREVISIONNEL - PROVISIONS -

ARTICLE 33: NOTIONS DE CHARGES ET PROVISIONS

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.

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.

ARTICLE 34: BUDGET PREVISIONNEL

I- Vote du budget :

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 six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

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

SZ

u

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

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.

II- Travaux de maintenance :

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

III- Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° 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 ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la

92

W

maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

IV- Formalités du syndic

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 35: AVANCE DE TRÉSORERIE PERMANENTE

Le présent règlement de copropriété prévoit le versement d'une avance de trésorerie permanente, à verser par chaque copropriétaire, lors de l'acquisition de son lot, et qui constitue un fonds de réserve et de garantie pour le syndicat.

Cette réserve ne peut excéder le 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

ARTICLE 36: PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

SZ

h

- 5° Des avances constituées par les 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, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

ARTICLE 37: TRAVAUX URGENTS

En cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, afin de faire procéder à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son approvisionnement, demander, après avoir pris l'avis du Conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision, qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

CHAPITRE VIII

REGLEMENT DES CHARGES ET RECOUVREMENT

ARTICLE 38: REGLEMENT DES APPELS DE FONDS

Les appels de fonds devront être réglés dans un délai maximum de quinze jours à compter de la demande du syndic.

Passé ce délai, les copropriétaires retardataires devront payer un intérêt dans les conditions prévues à l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 39: EXIGIBILITE ANTICIPEE DES PROVISIONS

A défaut de versement à sa date d'exigibilité de la provision prévue à l'article 14 - 1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article non encore échues deviennent immédiatement exigibles, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou télécopie avec récépissé, restée infructueuse pendant plus

72

W

de trente jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ou le lendemain du jour de réception de la télécopie par le destinataire.

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 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.

ARTICLE 40: IMPUTATION DES FRAIS DE RECouvreMENT AU COPROPRIETAIRE DEBITEUR.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné : 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.

ARTICLE 41: 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 de ses héritiers ou ayants-droit.

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

En cas d'indivision, tous les indivisaires seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

ARTICLE 42: HYPOTHEQUE LEGALE DU SYNDICAT- PRIVILEGE MOBILIER.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être

52

inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

ARTICLE 43: PRIVILEGE IMMOBILIER

Suivant les dispositions de la loi du 21 juillet 1994, le syndicat bénéficie d'un privilège immobilier garantissant l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 44: ABSENCE D'OCCUPATION – NON-USAGE

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due, même en l'absence d'occupation et de tout usage.

ARTICLE 45: AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait ou l'abus de leurs droits (ou le fait ou l'abus de leur locataire ou gens de service) les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

52

CHAPITRE IX

LES MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 46: OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier. En l'absence de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 47: CONTRIBUTION AUX CHARGES

- A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
 - 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 au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 48: MUTATION PAR DECES

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Sc
h

ARTICLE 49: INFORMATION DES PARTIES – ETAT
DATE

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17 mars 1967, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, 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 mentionnées 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 45-1 du décret du 17 mars 1967 ;
- 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 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente 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.

52

~

ARTICLE 50: HONORAIRES DU SYNDIC

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné : 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.

ARTICLE 51: OPPOSITION - AVIS DE MUTATION

I- Délai d'opposition et effet :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, 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, l'avis de mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze 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 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités aux montants ainsi énoncés.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans le délai ci-dessus précisé.

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

II- Contenu de l'opposition

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

- 1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

SZ

u

- 2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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 loi du 10 juillet 1965 précitée est donné 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.

ARTICLE 52: NOTIFICATION DU TRANSFERT DE PROPRIETE

En application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (al 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

ARTICLE 53: NOTIFICATION DE DOMICILE

À l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

SZ



Les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile ou dernier numéro de télécopie, notifiés au syndic.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite son numéro de télécopie.

ARTICLE 54: MENTION DE LA SUPERFICIE DU LOT VENDU

Le vendeur d'un lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application n°97-532 de la loi Carrez du 23 mai 1997.

CHAPITRE X

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 55: LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat.

Ce syndicat est doté de la personnalité civile. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Les décisions de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic.

Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

22



ARTICLE 56: LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

I. EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical, ou d'un ou plusieurs copropriétaires, dans les conditions prévues par l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Par ailleurs, l'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel sera réunie dans le délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

II. CONVOCATIONS

1) Convocations par le syndic

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

2) Autres possibilités de convocation : conseil syndical, copropriétaires

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

S'il n'existe pas de conseil syndical, ou si les membres de ce conseil syndical n'ont pas été désignés, ou si le président de ce conseil syndical ne procède pas à la convocation de l'assemblée générale, tout copropriétaire peut saisir le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale dans les conditions de l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

SZ



III. DELAI DE CONVOCATION

1) Délai légal de vingt et un jours

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux-mêmes et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jour avant la date de la réunion.

Le délai de convocation a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

2) Délai abrégé

Le délai de vingt et un jours pourra toutefois être réduit à huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une assemblée générale, dans les conditions fixées par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

IV. DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

1) Les copropriétaires ou leurs représentants

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

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties d'immeubles qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, ou dont la charge d'entretien ou de réparation leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Les mutations de propriété ne seront opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun.

SZ

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic ou à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

2) Les associés d'une société d'attribution

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations dans les mêmes conditions que les autres copropriétaires.

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 générale, et à la demande de ces dernières, les 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

3) Lots en indivision ou en usufruit

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées générales des copropriétaires par un mandataire commun.

A défaut d'accord entre les indivisaires, le mandataire commun pourra être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête de l'un d'entre eux, ou du syndic de la copropriété.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire

4) Mutation : lots vendus

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

La convocation devra donc être adressée au nouveau copropriétaire après réception de la notification de l'avis de mutation.

V. CONTENU DES CONVOCATIONS

1) Date, lieu de réunion, ordre du jour

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

2) Documents à notifier aux copropriétaires

- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée générale 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 générale 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 générale est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 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 ;

52

u

- 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 générale est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

- **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) **Inscription d'une question à l'ordre du jour à tout moment**

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 générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée générale suivante.

VI. TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

En début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967, son président ainsi qu'un ou plusieurs scrutateurs.

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

Le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée générale. Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de l'assemblée générale.

L'élection du président et des membres du bureau est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

SZ



1) Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée générale.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

2) Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées générales en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés, soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

3) Vote

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été

SC

faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967.

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

4) Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

5) Nombre de voix des copropriétaires, limitations des nombres de voix

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, par application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée générale 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.

VII. DECISIONS : MAJORITES REQUISES

1) Décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité simple

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, les décisions relatives à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée.

Il en est de même des 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.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

2) Décisions relevant de la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité absolue

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une question déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle de l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.
- 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, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions ;

- 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) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) 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 ;
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Enfin, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas fixé les conditions de mises en concurrence des marchés de travaux et de contrats de fournitures, celle-ci résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

3) **Application des dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965**

- 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, il est procédé, au cours de la même assemblée générale, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée générale ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.
- Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.
- Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Dans ce cas et 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 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée générale ;
- 2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée générale 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.

4) **Décisions relevant de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : double majorité**

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties

communes autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi du 10 juillet 1965 ;

- 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 travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus 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.

- d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- e) 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. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

5) Décisions exigeant l'unanimité

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, ni 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.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, hormis dans les cas suivants :

- A) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition 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 suivant la même majorité.

SZ



- B) 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 prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- C) En application de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, une action en révision des charges est introduite dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Une telle action peut également être introduite par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

VIII. EFFETS DES DECISIONS

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

Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale certifié par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée générale. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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 générale est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

ARTICLE 57: SYNDIC

I. DESIGNATION ET REMUNERATION

1) Désignation

Le syndic est désigné par l'assemblée générale qui, dans un vote unique, procède à sa nomination, à l'adoption de son contrat et de sa rémunération.

Ce vote est soumis à la majorité de l'article 25. Le cas échéant, l'assemblée générale statue, dans les conditions prévues par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

52



Sous réserves des dispositions de l'article L443-15 du code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic, peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

2) Durée des fonctions

La durée des fonctions de syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et 2270 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leur commettant ou employeur, leur préposé, leur parent ou allié 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.

L'assemblée générale peut renouveler les fonctions du syndic, dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

3) Rémunération

Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contrat de syndic détermine la rémunération de base et, également, les honoraires supplémentaires ou particuliers.

Concernant les honoraires de mutation, le syndic sera rémunéré en fonction des stipulations particulières figurant dans son contrat, et adoptées par l'assemblée générale.

4) Démission du syndic

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention, trois mois à l'avance.

5) Révocation

Dans l'hypothèse où le syndic serait révoqué, sans motif légitime, il aura le droit à une indemnisation.

6) Nomination judiciaire

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la mission du syndic.

sz h

7) Administrateur provisoire

Lorsque 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 de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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

II. ATTRIBUTIONS

1) Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat

Il est chargé de procéder à l'exécution des décisions adoptées en assemblée générale.

Le syndic est chargé de veiller au respect du règlement de copropriété qui s'impose à tous.

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité.

Il est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Le syndic est chargé de la répression des infractions constatées et du recouvrement des charges communes.

2) Pouvoir autonome du syndic pour l'administration de l'immeuble

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble.

Il peut conclure seul les contrats et marchés relatifs à l'entretien quotidien de l'immeuble.

Il passe tous les contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs.

Le syndic prend toutes dispositions pour assurer convenablement l'immeuble.

Sz

~

Le syndic a l'obligation de proposer à l'assemblée générale la souscription de l'assurance dommage ouvrage.

Le syndic procède au règlement des dettes du syndicat.

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les dispositions et textes en vigueur.

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

3) Exécution des travaux nécessaires et urgents

En cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

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, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

4) Missions particulières du syndic

Le syndic mettra en œuvre les mesures appropriées permettant de respecter les lois et règlements destinés à s'appliquer à l'immeuble notamment en matière de réglementation concernant les ascenseurs, les portes automatiques de garages, l'amiante.

5) Pouvoirs délégués par l'assemblée générale

L'assemblée générale peut déléguer certains de ses pouvoirs au syndic dans les conditions prévues par l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965.

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

SZ

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

L'assemblée générale peut, ainsi, déléguer au syndic le pouvoir d'engager lui-même certaines dépenses dans la limite d'un montant déterminé dont la délégation fixe le maximum.

Le syndic rendra compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

6) Conventions entre le syndicat et le syndic

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

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

Les décisions d'autorisation sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

7) Subventions publiques individuelles – article 39-1 du décret du 17 mars 1967

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

8) Administration

Le syndic est chargé de convoquer les assemblées générales.

Il assure le secrétariat, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

SZ



Il tient la feuille de présence des copropriétaires et dresse les procès-verbaux des délibérations de chaque assemblée générale.

Il procède à la notification des décisions prises par l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits sur ces lots.

Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice 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 délivre des copies et extraits qu'il certifie conformes des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

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 ci-dessus.

9) Sur le plan comptable

Le syndic est chargé de tenir la comptabilité du syndicat.

Il se conformera aux dispositions légales et réglementaires notamment celles imposées par l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat.

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

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

SZ

u

comptables 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 ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Les dispositions des articles 1er 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.

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 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Il pourra, dans l'état des dettes et créances du syndicat, donner la liste nominative des copropriétaires débiteurs.

Le syndic prépare le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Avant l'assemblée générale, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans la convocation.

10) Ouverture d'un compte séparé bancaire

Le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sur lequel sont versés sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant, à celle de l'article 25-1 de cette même loi.

La décision par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable, elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

11) Trésorerie – Financement des dépenses du syndicat

Pour permettre le financement des dépenses du syndicat, le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967.
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

12) Pouvoirs d'exécution et de représentation

En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre seul, toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un, ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

52

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, recevoir, les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

ARTICLE 58: CONSEIL SYNDICAL

I- INSTITUTION

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical.

La décision est prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Cependant, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 de ne pas instituer de conseil syndical.

II- COMPOSITION

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale :

- Parmi les copropriétaires,
- Parmi l'un des indivisaires, lorsque le lot est en indivision
- Parmi les personnes bénéficiant d'un contrat de location / accession
- Parmi les conjoints des personnes ci-dessus énumérées

Les membres du conseil syndical sont soit des personnes physiques, soit des personnes morales.

Dans cette hypothèse, la personne morale, membre du conseil syndical, y sera représentée par son représentant légal ou statutaire, ou à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement désigné à cet effet.

III- DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

1°) Désignation par l'assemblée générale

Le conseil syndical est désigné par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sz 

Une seconde assemblée générale peut être convoquée pour statuer à la majorité prévue par l'article 24 si la première assemblée générale n'a pu réunir la majorité requise de l'article 25-1 de la loi.

Les membres du conseil syndical ne peuvent être élus pour une durée supérieure à 3 ans.

Ils sont rééligibles.

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

a) **Désignation par le juge**

Si l'assemblée générale n'a pu procéder à la désignation des membres du conseil syndical à la majorité requise, le juge peut être saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

Le juge peut, soit désigner judiciairement les membres du conseil syndical, soit constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

IV-CONSTITUTION

Le conseil syndical n'est définitivement constitué qu'à partir du moment où l'assemblée générale a pourvu à tous les postes.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

V-DEMISSION ET REVOCATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La démission des membres du conseil syndical peut être présentée soit au président du conseil syndical ou au syndicat en la personne du syndic.

La révocation des membres du conseil syndical peut intervenir soit par l'assemblée générale, se prononçant à la majorité de l'article 25 de la loi, soit par voie judiciaire.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas à désigner des membres du conseil syndical, le procès verbal de la réunion doit en faire expressément mention et être notifié dans un délai d'un mois à compter de la réunion, à tous les copropriétaires.

Sz

u

Le Président du tribunal de grande instance peut être saisi par l'un ou plusieurs des copropriétaires ayant reçu la notification du procès-verbal soit par le syndic lui-même.

Le juge peut désigner judiciairement les membres du conseil syndical ou encore constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

VI-REPRESENTATION DES SYNDICATS SECONDAIRES AU CONSEIL SYNDICAL DU SYNDICAT PRINCIPAL

Chaque syndicat secondaire du syndicat principal dispose, de plein droit, d'un siège au moins au conseil syndical.

Il dispose d'un nombre de représentants proportionnel à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celui de l'ensemble des lots constituant le syndicat principal.

VII- VACANCE DE SIEGES

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué, si plus d'un quart des sièges devient vacant, pour quelque cause que ce soit (démission, décès, révocation...).

L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

VIII- Organisation et fonctionnement

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical peuvent être modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

52



IX- Missions du conseil syndical

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

L'avis du conseil syndical est obligatoire, en matière de marché et de contrat, à partir d'un seuil déterminé par l'assemblée générale, délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

X- Contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés ou tous autres contrats ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir avisé le syndic, de tous documents et pièces, correspondances ou registres se rapportant à la gestion et à l'administration de la copropriété.

Le conseil peut se faire assister par tout technicien de son choix pour exercer son contrôle.

XI- Délégation de pouvoirs

L'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 donner délégation au conseil syndical pour accomplir un acte ou une décision déterminée concernant la gestion courante de l'immeuble.

La délégation peut autoriser le conseil syndical à décider des dépenses dont l'assemblée générale détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

SZ



CHAPITRE XI

AMELIORATION – ADDITION – SURELEVATION RECONSTRUCTION

ARTICLE 59: AMELIORATION - ADDITION

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, (travaux d'amélioration réalisés par un copropriétaire affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1^{er} ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

Sous réserve des dispositions de l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965 (recours de copropriétaires considérant que l'amélioration présente un caractère somptuaire), la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités telles prévues ci-dessous, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou éléments transformés ou créés.

Sz

L

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer des travaux d'amélioration n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a saisi, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision (article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965), le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 60: SURELEVATION

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Toute convention par laquelle un copropriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol, le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des

parties communes, le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins), autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Toute convention postérieure à la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

ARTICLE 61: RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ses copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

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 le demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965, relatif aux travaux d'amélioration, à l'addition de locaux privatifs et à l'exercice du droit de surélévation, sont applicables.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

Sz

CHAPITRE XII

ASSURANCES

ARTICLE 62: RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE

La responsabilité du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 63: RISQUES GARANTIS

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, 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 occupants ;
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

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

Sz

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 64 : ASSURANCE INDIVIDUELLE

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables.

Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

ARTICLE 65: REGLEMENT DES SINISTRES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic.

Les indemnités seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

ARTICLE 66: EMPRUNT HYPOTHECAIRE

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

Le copropriétaire ayant contracté un emprunt garanti par une hypothèque renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des assurances.

Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès de tout organisme de crédit spécialisé dans le financement immobilier dont la législation spéciale ou les statuts feraient obstacle à leur application.

52

4

CHAPITRE XIII

LITIGES – ACTIONS EN JUSTICE

ARTICLE 67: ACTIONS EN JUSTICE

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

Il peut également agir conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot.

A l'occasion de tout litige dont est saisi une juridiction, et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lesquelles le syndicat est partie, le syndic avise les copropriétaires de l'existence et de l'objet de l'instance.

Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 68: LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. 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 mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente

Sz w

loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 69: COMPETENCE TERRITORIALE

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 tel qu'il a été modifié par le décret du 27 mai 2004, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE XIV

PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 70: PUBLICITE FONCIERE

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

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

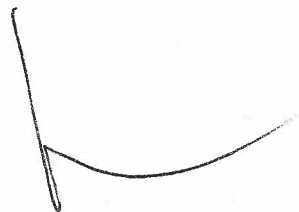
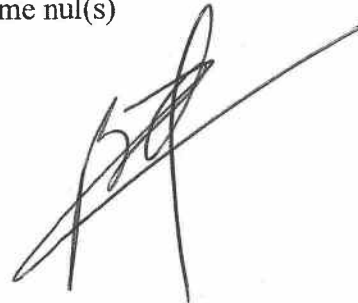
SZ L

DONT ACTE établi sur *quatre vingt sept* pages.
Fait à Paris 15^{ème}, 17, rue Péclet et le notaire soussigné en a donné lecture aux parties et recueilli leur signature. Ledit acte comprenant :

- aucun* ligne(s)
- aucun* renvoi(s)
- aucun* chiffre(s)
- aucun* barre(s)
- aucun* mot(s) comme nul(s)

SZ

W



Pour expédition rédigée sur quatre vingt huit pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.

