

DEPARTEMENT DU LOIRET

Ville de LA CHAPELLE SAINT-MESMIN

13 bis rue Dupanloup

Copropriété « Les terrasses de la Gabelière »



**REGLEMENT DE
COPROPRIETE**



GEOMETRE EXPERT

SARL Jean-Phil LESBOTE
Géomètre-Expert

6, rue de la Mottes Pétrée - 45770 SARAN
Tél. 02.38.22.13.50 - Fax. 02.38.22.10.10
jean-phil.lesbottes@geometre-expert.fr

Dossier n° : 21409 (19057)

Etabli le : 15/12/2021

Indice n° 1

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE	7
SECTION 1. DESIGNATION GENERALE	7
SECTION 2. DESCRIPTION	8
I. DESCRIPTION DU TERRAIN	8
II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	8
SECTION 3. PLANS	10
SECTION 4. RAPPEL DE SERVITUDES	10
DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	11
SECTION 1. DIVISION DE L'IMMEUBLE COMPOSITION DES LOTS	11
SECTION 2. TABLEAU RECAPITULATIF	17
TROISIEME PARTIE : DISTINCTION ENTRE « PARTIES COMMUNES » ET « PARTIES PRIVATIVES »	19
SECTION 1. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES	19
I. PARTIES COMMUNES GENERALES - PCG	20
II. Accessoires aux parties communes	21
SECTION 2. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT	21
I. PCS « Bâtiment » - lots n° 1 à 35	21
II. TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT	22
SECTION 3. DEFINITION DES AUTRES PARTIES COMMUNES SPECIALES	23
III. PCS « Voie de circulation » au sous-sol - lots n° 15 à 35	24
IV. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTRES PARTIES COMMUNES SPECIALES	24
SECTION 4. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	25
SECTION 5. PARTIES MITOYENNES	25
QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE	27
SECTION 1. DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE	27
SECTION 2. USAGE DES PARTIES COMMUNES	27
I. Généralités	27
II. Dispositions diverses	28
III. Encombrement	28
IV. Aspect extérieur de l'immeuble	28
V. Services collectifs et éléments d'équipement	29
VI. Espaces libres	29
VII. Balcons et jardins à jouissance privative	29
VIII. Usage de certaines parties communes spécifiques : Dispositions relatives à la	
location des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées	31
SECTION 3. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	32
I. Occupation	32
II. Location	33
III. Tranquillité de l'immeuble	33
IV. Harmonie de l'immeuble	34
V. Travaux et modifications	34

VI. Sécurité - Salubrité	34
VII. Dispositions diverses	35
SECTION 4 . DISPOSITIONS DIVERSES	36
I. Servitudes.....	36
II. Respect des lois et réglementations	36
III. Antenne extérieure individuelle.....	36
IV. Usage des emplacements de stationnement de véhicules	36
V. Dispositions relatives au droit de priorité sur la vente de place de stationnement	37
VI. Dispositions relatives à l'installation de bornes de rechargement dans les emplacements de stationnement	37
CINQUIEME PARTIE : ETAT DE REPARTITION DES CHARGES	37
SECTION 1. GENERALITES	38
SECTION 2. CHARGES COMMUNES GENERALES.....	38
I. Définition.....	38
II. Répartition	40
SECTION 3. CHARGES COMMUNES SPECIALES.....	40
I. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment »	41
II. Charges communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol	42
SECTION 4. CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN.....	42
I. CHARGES D'EAU FROIDE.....	42
II. CHARGES RELATIVES AUX ANTENNES COLLECTIVES ET/OU RESEAU CABLÉ 43	
III. CHARGES RELATIVES AUX BOITES AUX LETTRES	43
IV. CHARGES RELATIVES A L'INTERPHONE ET PORTIERS ELECTRIQUES.....	43
SECTION 5. CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES.....	43
I. CHARGES MITOYENNES	43
II. CHARGES PRIVATIVES.....	44
SECTION 6. METHODE DE CALCULS	44
I. Quote-part des parties communes :.....	45
II. Répartition des charges :.....	46
SIXIEME PARTIE : REGLEMENT	48
SECTION 1. OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS	49
SECTION 2. MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE	49
I. COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	49
II. LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES	50
III. NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE.....	52
IV. MODIFICATION DES LOTS - DIVISION – REUNION – SUBDIVISION DE LOTS ..	53
V. CONSTITUTION DE DROITS REELS.....	54
SECTION 3. LOCATION	54
I. Location d'une partie commune.....	54
SECTION 4. SYNDICAT	54
SECTION 5. ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES	55
I. EPOQUE DES REUNIONS	55

II. CONVOCATIONS.....	56
III. TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES	59
IV. VOIX - MAJORITE.....	60
SECTION 6. CONSEIL SYNDICAL.....	63
I. COMPOSITION	63
II. ORGANISATION	64
III. ATTRIBUTIONS	64
IV. DELIBERATIONS	65
SECTION 7. SYNDIC	66
I. NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION.....	66
II. ATTRIBUTIONS	68
SECTION 8. RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT.....	72
I. REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE	72
II. INTERETS DE RETARD	73
III. RECOUVREMENT DES FONDS	73
IV. SURETES.....	73
SECTION 9. ASSURANCES.....	74
I. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	75
II. ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.....	76
III. AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION.....	77
IV. RECONSTRUCTION.....	77
V. COPROPRIETE EN DIFFICULTE	79
SECTION 10. DISPOSITIONS FINALES	80
I. PUBLICITE FONCIERE.....	80

PREAMBULE

I. Le présent règlement de copropriété, concernant l'immeuble « Résidence les terrasses de la Gabelière » sis 13 bis rue Dupanloup à LA CHAPELLE SAINT-MESMIN (45) est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a pour objet :

1°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

2°) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

3°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

4°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Il contient aussi l'état descriptif de division de l'immeuble qui définit les lots de copropriété lesquels comprennent une partie privative et une quote-part indivise de parties communes.

II. Les dispositions du présent règlement de copropriété et ses modifications qui lui seraient apportées s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble en copropriété appartiendront à au moins deux personnes différentes et suivant les dispositions de l'article 1-1 de la Loi (article issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ») ci-après littéralement reproduites, savoir :

« Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut ».

En cas de modifications législatives, celles-ci prévaudront sur le présent acte, sous réserve qu'elles soient d'application immédiate nonobstant toute clause contraire des présentes.

Précisions étant ici faites (i) que l'Immeuble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans ses dispositions actuelles et dans celles futures qui résulteront des modifications apportées à l'avenir aux textes législatifs et réglementaires régissant ledit statut et (ii) qu'à ce titre, le présent acte a notamment été établi en considération des dispositions de l'ordonnance n°2019-1101 en date du 30 octobre 2019, entrées en vigueur pour l'essentiel le 1er juin 2020, et ce quand bien même elle n'a pas été ratifiée à ce jour.

Par conséquent, les dispositions légales et réglementaires visées ou citées dans le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'entendent sous réserve des réformes futures à intervenir. Ainsi, d'une part, les renvois faits aux présentes à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et au décret du numéro 67-223 du 17 mars 1967 visent lesdits textes tels que modifiés en vertu de toutes lois et/ou décrets subséquents et, d'autre part, l'application des dispositions de l'ordonnance n°2019-1101 en date du 30 octobre 2019 précitée, d'ores et déjà intégrées aux présentes, s'entend sous réserve de leur validation par la loi de ratification et sans préjudice des éventuelles modifications que celle-ci pourrait leur apporter.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent acte restera régi par le droit commun.

III. - A titre d'information, les articles n° 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites. Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires,
- la répartition des charges générales de l'immeuble,
- la répartition des charges d'équipements,
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- les assemblées générales des copropriétaires, l'unique organe de décision de la copropriété,
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété et l'exécutant des décisions de l'assemblée générale,
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil Syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat,
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale,
- les recours possibles contre une décision de l'assemblée générale,
- la scission de copropriété,
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires,
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté,
- la surélévation et la construction de bâtiment,

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

SECTION 1. DESIGNATION GENERALE

L'assiette de la présente copropriété, objet des présentes, figurant au cadastre de la commune de LA CHAPELLE SAINT-MESMIN, Section BA, parcelles n°412, 564 et 629, sise n° 13 bis rue Dupanloup, a une contenance cadastrale de dix-huit ares cinquante-six centiares (18a 56ca) et une superficie réelle après bornage et alignement de 1 856 m².

Elle est confinée :

- Au Nord,

- A l'Est,

- Au Sud, par l'immeuble sis n° 62B rue de la Gabellière cadastré section BA n°628, par l'immeuble sis 62 rue de la Gabellière cadastré section BA n°63, par l'immeuble sis 50 rue Cahotus cadastré section BA n°261 et par la parcelle cadastrée section BA n°65 ;
- A l'Ouest, par l'immeuble sis n° 72 rue de la Gabellière cadastré section BA n°51, par l'immeuble sis 64 rue de la Gabellière cadastré section BA n°570 et par l'immeuble sis 62B rue de la Gabellière cadastré section BA n°569 et 628 ;

Section	N°	Adresse
BA	412	13 Bis rue Dupanloup
BA	564	13 Bis rue Dupanloup
BA	629	13 Bis rue Dupanloup

Tel que ledit Bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

SECTION 2. DESCRIPTION

I. DESCRIPTION DU TERRAIN

Rappel du bornage

L'assiette foncière de la présente copropriété est issue de divisions (énoncées ci-dessous) successives établies par le cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Géomètre-Expert, sis à SARAN (45570)

La limite avec le domaine public sur la rue Dupanloup a été définie lors de l'établissement du lotissement « Les Clos ».

Rappel des divisions cadastrales

La parcelle cadastrée section BA n°412 provient, avec d'autres parcelles, de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BA numéro 44 ainsi qu'il en résulte de l'établissement du document modificatif du parcellaire cadastral numéro 2351E, dressé par le Cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Géomètre-Expert, sis à SARAN (45770), 6, rue de la Motte Pétrée, le 27/05/2005.

La parcelle cadastrée section BA n°564 provient, avec d'autres parcelles, de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BA numéro 413 ainsi qu'il en résulte de l'établissement du document modificatif du parcellaire cadastral numéro 2699L, dressé par le Cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Géomètre-Expert, sis à SARAN (45770), 6, rue de la Motte Pétrée, le 25/05/2017 et numéroté par le service du cadastre d'ORLEANS le 26/07/2017.

La parcelle cadastrée section BA n°629 provient, avec la parcelle cadastrée section BA n°628, de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BA numéro 565 ainsi qu'il en résulte de l'établissement du document modificatif du parcellaire cadastral numéro 2997M, dressé par le Cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Géomètre-Expert, sis à SARAN (45770), 6, rue de la Motte Pétrée, le 18/05/2022 et numéroté par le service du cadastre d'ORLEANS le 19/05/2022.

II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A son achèvement, l'Immeuble comprendra au total quatorze (14) lots de logements et vingt-trois (23) lots d'emplacements de stationnement en sous-sol et au rez-de-chaussée dont une accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Soit trente-sept (37) lots numérotés comme suit :

- De 1 à 35 inclus pour le bâtiment ;
- 101 et 102 en extérieur ;

La désignation de ces lots est établie ci-après et comprend pour chacun d'eux :

- L'indication des "parties privatives", réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire ;
- Une quote-part indivise des parties communes générales exprimées en 1/1 000.

Observation est ici faite que les numéros d'appartements et d'emplacements de stationnement contenus dans cette désignation après l'indication du numéro de lot, se réfèrent uniquement aux indications portées sur les plans ci-après annexés à l'exclusion de tout autre jeu de plan (permis de construire, plans de vente, ...) et également de tout numérotage pouvant être apposé sur ces locaux après leur construction.

L'Immeuble objet de la copropriété est situé dans un ensemble immobilier comprenant

un unique bâtiment accessible depuis la rue Dupanloup par une circulation piétonne et véhicules.

Le bâtiment, élevé sur un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles non aménageables, est composé de quatorze logements et de vingt-une places de stationnement au sous-sol dont une pour personne à mobilité réduite (PMR).

Il dispose d'une voie de circulation au sous-sol accessible depuis le rez-de-chaussée par une rampe d'accès véhicules, d'un local vélos, d'un sas et d'un escalier A1 d'accès au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée, d'un local ordures ménagères, de circulation internes au rez-de-chaussée et au premier étage, un escalier A2 d'accès depuis le rez-de-chaussée au premier étage et de combles non aménageables.

L'immeuble comprend aussi des espaces extérieurs composés de plusieurs espaces verts communs, d'une circulation piétonne et véhicules, d'une aire de présentation des ordures ménagères, de places de stationnement extérieures dont une pour personne à mobilité réduite et de jardins à jouissance privative.

DESIGNATION PAR BATIMENT ET PAR NIVEAU :

Bâtiment :

Au sous-sol :

- une rampe d'accès véhicules provenant de la rue Dupanloup ;
- une voie de circulation véhicules desservant les places de stationnement ;
- vingt-et-une places de stationnement dont une pour personne à mobilité réduite ;
- un local vélos ouvrant sur la voie de circulation ;
- un sas ouvrant sur la voie de circulation et desservant l'escalier A1 d'accès au rez-de-chaussée ;
- des ventilations hautes et basses.

Au rez-de-chaussée :

- deux appartements Type 2 ;
- quatre appartements Type 3 ;
- un hall d'entrée avec boîte aux lettres donnant sur l'escalier A1 et sur la circulation interne du rez-de-chaussée ;
- une circulation interne, avec placards techniques, permettant d'accéder aux appartements du rez-de-chaussée et à l'escalier A2 ;
- un escalier A1 desservant le sous-sol ;
- un escalier A2 desservant le premier étage ;
- un local ordures ménagères ouvrant directement sur les espaces extérieurs ;

Au premier étage :

- six appartements Type 2 ;
- deux appartements Type 3 ;
- une circulation interne, avec placards techniques et une trappe d'accès aux combles, desservant les appartements du premier étage et l'escalier A2 ;
- un escalier A2 d'accès au rez-de-chaussée ;
- une trappe de désenfumage dans la cage de l'escalier A2 ;

Combles :

- Combles non aménageables avec un groupe VMC, ... ;

SECTION 3. PLANS

Les plans ont été dressés par le Cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Géomètre-Expert à SARAN en date du 15/12/2021.

- Plan de masse (1/200^{ème})
- Plan du sous-sol (1/150^{ème})
- Plan du rez-de-chaussée (1/100^{ème})
- Plan du premier étage (1/100^{ème})

Ces plans ont été établis à partir des plans dressés en août 2021 par AGENCE NERON – EMPEREUR Romain, Architectes Associés à ORLEANS (45).

Conformément à l'article 71 du décret du 14/01/1955, ces plans ont pour seul objet de faire figurer la localisation des différents lots.

SECTION 4. RAPPEL DE SERVITUDES

Aucune servitude conventionnelle nouvelle ne grève l'assiette foncière de la copropriété. Ne peuvent exister que celles résultant des anciens titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règlements d'urbanisme.

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SECTION 1. DIVISION DE L'IMMEUBLE COMPOSITION DES LOTS

L'immeuble est divisé en quatorze (14) lots principaux de logements et en vingt-trois (23) lots secondaires (places de stationnement en sous-sol et en extérieur), numérotés de 1 à 35 inclus, 101 et 102, comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

Les lots composant l'immeuble sont ci-après désignés conformément à l'état descriptif de division établi par le Cabinet SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Cabinet de Géomètre-Expert sus-dénommé sous la référence 21409 (19057), du 15/12/2021, littéralement retranscrit ci-dessous.

Désignation des lots

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 1^{ère} porte de droite dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

*une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre
et le droit à la jouissance privative d'un jardin.*

Portant le n°1.001-T2 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 2^{ème} porte de droite dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

*une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre
et le droit à la jouissance privative d'un jardin.*

Portant le n°1.002-T2 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 3^{ème} porte de droite dans la circulation, un appartement T3 comprenant:

*un séjour-cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et deux
chambres*

et le droit à la jouissance privative d'un jardin.

Portant le n°1.003-T3 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 3^{ème} porte de gauche dans la circulation, un appartement T3 comprenant:

un séjour-cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et deux chambres

et le droit à la jouissance privative d'un jardin.

Portant le n°1.004-T3 du plan d'architecte.

Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci /1000

LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 2^{ème} porte de gauche dans la circulation, un appartement T3 comprenant:

un séjour-cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et deux chambres

et le droit à la jouissance privative d'un jardin.

Portant le n°1.005-T3 du plan d'architecte.

Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci /1000

LOT NUMERO SIX (6) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, 1^{ère} porte de gauche dans la circulation, un appartement T3 comprenant:

un séjour-cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et deux chambres

et le droit à la jouissance privative d'un jardin.

Portant le n°1.006-T3 du plan d'architecte.

Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci /1000

LOT NUMERO SEPT (7) :**LOT NUMERO HUIT (8) :**

Dans le bâtiment, au premier étage, 1^{ère} porte de droite dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.102-T2 du plan d'architecte.

Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci /1000

LOT NUMERO NEUF (9) :

Dans le bâtiment, au premier étage, 2^{ème} porte de droite dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.103-T2 du plan d'architecte.

Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci /1000

LOT NUMERO DIX (10) :

*Dans le bâtiment, au premier étage, 3^{ème} porte de droite dans la circulation, un appartement T3 comprenant:
un séjour-cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et deux chambres*

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.104-T3 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO ONZE (11) :

*Dans le bâtiment, au premier étage, 4^{ème} porte de gauche dans la circulation, un appartement T3 comprenant:
un séjour-cuisine, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement et deux chambres
et le droit à la jouissance privative d'un balcon.*

Portant le n°1.105-T3 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Dans le bâtiment, au premier étage, 3^{ème} porte de gauche dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.106-T2 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Dans le bâtiment, au premier étage, 2^{ème} porte de gauche dans la circulation, un appartement T2 comprenant:

une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.107-T2 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment, au premier étage, porte en face de la porte de l'escalier A2, un appartement T2 comprenant:

une entrée, un séjour-cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre

et le droit à la jouissance privative d'un balcon.

Portant le n°1.108-T2 du plan d'architecte.

*Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

Ci /1000

LOT NUMERO QUINZE (15) :*Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°01 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO SEIZE (16) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°02 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°03 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°04 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°05 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT (20) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°06 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°07 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000*

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :*Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°08 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°09 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°10 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°11 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-SIX (26) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°12 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°13 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO VINGT-HUIT (28) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°14 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000*

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29) :*Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°15 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE (30) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°16 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°17 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°18 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°19 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking.**Portant le n°20 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35) :***Dans le bâtiment, au sous-sol, un parking PMR.**Portant le n°21 du plan d'architecte.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000*

LOT NUMERO CENT UN (101) :*Au rez-de-chaussée, un parking extérieur.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***LOT NUMERO CENT DEUX (102) :***Au rez-de-chaussée, un parking extérieur.**Et les / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**Ci /1000***SECTION 2. TABLEAU RECAPITULATIF**

L'Etat descriptif de Division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi par le Cabinet SAS SARL JEAN-PHIL LESBOTE, Cabinet de Géomètre-Expert susnommé, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Etat Descriptif de Division en Copropriété dont l'assiette est définie par les parcelles cadastrées section BA n° 412-564-629 à LA CHAPELLE SAINT-MESMIN (45)

Numéro du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1 000 ^{èmes}
1	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T2	
2	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T2	
3	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
4	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
5	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
6	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
7	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
8	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
9	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
10	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T3	
11	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T3	
12	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
13	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
14	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
15	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
16	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
17	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
18	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
19	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
20	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
21	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
22	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	

Numéro du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1 000èmes
23	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
24	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
25	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
26	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
27	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
28	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
29	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
30	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
31	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
32	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
33	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
34	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
35	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
101	-	-	Rez-de-chaussée	Parking extérieur	
102	-	-	Rez-de-chaussée	Parking extérieur	
Total					1.000/1.000è

- 1) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains dans les conditions du présent règlement de copropriété.
- 2) En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots ci-avant indiquée dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

- le dispositif de distribution d'eau froide ;
- l'emplacement de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite;
- l'aire de présentation des ordures ménagères ;
- le revêtement de la circulation piétonne et véhicules desservant les stationnements extérieurs et le bâtiment ;
- les jardins extérieurs à jouissance privative ouvrant sur les appartements ;
- l'éclairage, l'abonnement et la consommation électrique des parties communes générales extérieures : notamment éclairage des espaces verts, de l'aire de présentation des ordures ménagères et de la circulation piétonne et véhicules réalisés par mâts d'éclairage et par bornes lumineuses ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires selon les quotes-parts de parties communes générales.

II. Accessoires aux parties communes

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1967, sont accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- 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 ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- et le droit de construire afférent aux parties communes.

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher.

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

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

SECTION 2. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT

Les parties communes spéciales bâtiment sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de deux ou de plusieurs copropriétaires déterminés dudit bâtiment.

I. PCS « Bâtiment » - lots n° 1 à 35

Les parties communes spéciales « Bâtiment » comprennent :

- les fondations du bâtiment et l'ensemble de son gros-œuvre (gros murs de façade et de refend, cage des escaliers A1 et A2, murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité ;

- les balcons formant parties communes à jouissance privative, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, qui est une partie privative ;
- les façades et leurs revêtements, les gardes corps, les barres d'appui des balcons ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment ;
- la pompe de relevage située dans le local vélos du sous-sol ;
- le local vélos situé au sous-sol ;
- le sas au sous-sol d'accès à l'escalier A1 ;
- l'escalier A1 desservant le sous-sol depuis le rez-de-chaussée ;
- le hall d'entrée ouvrant sur la circulation piétonne extérieure ;
- le local ordures ménagères ouvrant uniquement sur l'extérieur ;
- les circulation internes situées au rez-de-chaussée et au premier étage avec les placards et gaines techniques ;
- l'escalier A2 d'accès depuis le rez-de-chaussée au premier étage ;
- les combles non aménageables ;
- l'installation de vidéophonie, digicode et commande d'ouverture de la porte du hall d'entrée ;
- le tableau d'affichage, les boîtes aux lettres spécifiques aux lots 1 à 14 inclus, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives ;
- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse) du bâtiment et des appartements ;
- les blocs autonomes de secours, les extincteurs spécifiques au bâtiment A ;
- l'antenne collective ;
- les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires ou qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales situés à chaque étage ;
- l'éclairage de ces parties communes spéciales ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes de bâtiment sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble

II. TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT

Les quotes-parts de parties communes spéciales bâtiment sont définies dans le tableau ci-dessous.

Numéro du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part PCS « Bâtiment » en 1 000 ^{èmes}
1	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T2	
2	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T2	
3	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
4	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
5	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
6	Uni.	-	Rez-de-chaussée	Appartement T3	
7	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
8	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
9	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
10	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T3	
11	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T3	
12	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
13	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
14	Uni.	A2	1 ^{er} étage	Appartement T2	
15	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
16	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
17	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
18	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
19	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
20	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
21	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
22	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
23	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
24	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
25	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
26	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
27	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
28	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
29	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
30	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
31	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
32	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
33	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
34	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
35	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
Total					1.000/1.000 ^è

PCS : Parties communes spéciales – Uni. : Unique

SECTION 3. DEFINITION DES AUTRES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les autres parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de deux ou de plusieurs copropriétaires déterminés, sur des parties communes autres que celle dépendant d'un bâtiment.

III. PCS « Voie de circulation » au sous-sol - lots n° 15 à 35

Les parties communes spéciales « Voie de circulation véhicules » au sous-sol comprennent :

- la rampe d'accès véhicules depuis le rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol ;
- la porte basculante commandée et son système d'ouverture d'accès à la voie de circulation du sous-sol ;
- la voie de circulation véhicules et son revêtement ;
- le bac à sable, la pelle et le séparateur à graisse hydrocarbures s'il existe ;
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes « Voie de circulation véhicules » au sous-sol sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n° 15 à 35.

Il est rappelé que les fondations, l'ensemble du gros-œuvre du bâtiment d'infrastructure et son étanchéité sont des parties communes spéciales « Voie de circulation ».

IV. TABLEAU RECAPITULATIF DES AUTRES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les quotes-parts des autres parties communes spéciales sont définies dans le tableau ci-dessous.

Numéro du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part PCS « Voie de circulation » au sous-sol en 1 000èmes
15	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
16	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
17	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
18	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
19	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
20	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
21	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
22	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
23	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
24	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
25	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
26	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
27	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
28	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
29	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
30	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
31	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
32	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
33	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
34	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
35	Uni.	A1	Sous-sol	Parking	
Total					1.000/1.000è

PCS : Parties communes spéciales

Uni. : Unique

SECTION 4. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons affectés à la jouissance privative, hors étanchéité les plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- les installations des cuisines ;
- Les installations individuelles de chauffage (radiateur), d'eau chaude et de leur régulation ainsi que les canalisations d'eaux chaudes sont privatives dès lors qu'elles se trouvent dans les locaux privatifs. Les comptages, lorsqu'ils existent, sont des équipements communs ;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- le revêtement du sol des emplacements de stationnement, en sous-sol et en rez-de-chaussée, ainsi que le marquage au sol ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- les bouches de VMC et prises d'air ;
- tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

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

SECTION 5. PARTIES MITOYENNES

Les cloisons, clôtures, haies et vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs

de refend et gros porteurs qui resteront parties communes. Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

SECTION 1. DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à usage principal d'habitation.

Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. L'exercice d'activités professionnelles libérales est toutefois autorisé dans les lots à usage d'habitation dans les conditions ci-après, à l'exclusion de toute activité industrielle ou artisanale, de toute activité de fabrication ou de réparation, des commerces de vente de produits quelconques dans les lieux, des écoles d'enseignement et de l'exploitation de spectacles ou de réunions publiques sur place et de toute activité ou manifestation culturelle.

L'exercice des activités professionnelles libérales susvisées est autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif notamment liés au bruit et aux odeurs pour l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires ne pourront néanmoins s'opposer au passage dans les parties communes de l'immeuble, des clients se rendant dans les locaux à usage professionnels. Ils ne pourront non plus s'opposer à toute mesure destinée à faciliter l'accès de la clientèle. Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges de copropriété en raison du passage de leur clientèle dans les parties communes pour accéder à leurs lots, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Les sous-sols sont à usage de stationnement pour véhicules. Il est interdit d'y remiser des matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, ainsi que la location saisonnière.

De même sont interdites les locations destinées à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage (de type Airbnb).

SECTION 2. USAGE DES PARTIES COMMUNES

I. Généralités

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée. La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

II. Dispositions diverses

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe « Généralités » ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

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

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

Les animaux non tenus en laisse sont interdits dans les parties communes.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance privative d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat.

Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs. Les plantations doivent être respectées.

III. Encombrement

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, 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.

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

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans la voie de circulation au sous-sol, dans la circulation piétons et véhicules au rez-de-chaussée et dans les parties communes sauf cas de nécessité dûment justifié.

IV. Aspect extérieur de l'immeuble

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'immeuble. Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Le syndic de la copropriété pourra, par ailleurs, autoriser l'apposition sur les parties communes de plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises. En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision individuels (parabole, antenne ...), dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble sont interdites.

Sauf autorisation expresse donnée par l'assemblée générale, l'installation d'appareils de climatisation par les copropriétaires à l'extérieur des bâtiments (façades et balcons) est interdite.

V. Services collectifs et éléments d'équipement

Il sera installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation ou professionnel d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux autres conditions du présent règlement.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure

VI. Espaces libres

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, la circulation piétons et véhicules et la voie de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans la voie et aire de circulations communes.

VII. Balcons et jardins à jouissance privative

I. - L'utilisation des balcons ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans tous les cas, ces aménagements et décorations seront réalisés sous le contrôle du syndic.

A défaut, ils devront être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

II. - Les copropriétaires bénéficiant de balcons devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété.

Les charges d'entretien des balcons incombent à leurs copropriétaires.

Les dépenses afférentes au gros-œuvre et à la réfection de l'étanchéité sont supportées par l'ensemble des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet sur les rebords des balcons ou des terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons par quelques matériaux que ce soit. Les canisses ou autres matériaux posés sur les garde-corps des balcons sont strictement interdits. Seuls sont autorisés les brise-vues ou claustras installés lors de la construction de l'immeuble.

La pose de stores banne sera soumise à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires qui en définira le type, le modèle et la couleur, communs à l'ensemble des lots de copropriété.

Les balcons doivent rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous-étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

III. - Concernant plus particulièrement l'utilisation des jardins à jouissance privative, ceux-ci seront exclusivement utilisés comme jardins d'agrément ou jardins potagers, à l'exclusion de tout autre usage et de toute possibilité d'y construire.

Les copropriétaires bénéficiant de ces jardins devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

De même, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige.

Par ailleurs, les copropriétaires des jardins d'agrément et des jardins potagers devront se conformer à toutes règles de police urbaine ou au règlement intérieur quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins et outils de même nature.

Ils devront veiller à ce que le gros-œuvre du bâtiment ne soit pas dégradé par les plantations, leur arrosage, et l'usage du jardin.

Ils devront laisser le passage et toute intervention en cas de nécessité.

VIII. Usage de certaines parties communes spécifiques : Dispositions relatives à la location des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées

Sera commune la place de stationnement pour personne à mobilité réduite (PMR) située en extérieur au sud du lot 102.

Conformément aux dispositions de l'article 8 (§ II) de la Loi, « *Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 161-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes* ».

Le décret numéro 2017-688 du 28 avril 2017 définit le régime des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de ce décret, les articles 1 à 5 dudit décret sont ici littéralement rapportés de même que les articles 6 et 7 dudit décret :

Article 1 :

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

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

Article 2 :

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

Article 3 :

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiants qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4 :

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

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.

Article 6

Les dispositions des articles 1er à 5 du présent décret sont reproduites dans le règlement de copropriété.

Article 7

Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 précitée, le présent décret s'applique aux immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015.

L'assemblée générale peut décider de conditions de locations différentes selon que la place est louée à une personne prioritaire ou à une autre personne.

SECTION 3. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

I. Occupation

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

L'exercice des activités professionnelle libérale y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de

l'immeuble, ni enfin, gêner de quelques manières que ce soit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

II. Location

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

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

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

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

Il est ici rappelé ainsi qu'il a été ci-avant indiqué en section 1 que :

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, ainsi que la location saisonnière.

De même sont interdites les locations destinées à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage.

III. Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment les tapages diurnes comme nocturne troublant la tranquillité de l'immeuble, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause de trouble, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble sont formellement interdits.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine. Les frais de la modification du revêtement des sols seront supportés par le copropriétaire demandeur.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces

vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur la voie de circulation et sur la circulation piétonne et véhicules du rez-de-chaussée.

IV. Harmonie de l'immeuble

Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

Ces fenêtres, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les volets et les stores.

V. Travaux et modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires ou éventuellement des organismes prêteurs.

Il devra, le cas échéant, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

VI. Sécurité - Salubrité

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

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.

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.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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 appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du copropriétaire défaillant.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

VII. Dispositions diverses

1) Accès aux locaux privatifs

I. -Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de ventilation, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

II. -Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, robinetteries, appareils de chauffage devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

2) Carence d'entretien des parties privatives

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes

celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

SECTION 4. DISPOSITIONS DIVERSES

I. Servitudes

De façon générale, 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.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques ou saillies sur leurs parties privatives, du fait de la configuration du bâtiment.

II. Respect des lois et réglementations

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie...

III. Antenne extérieure individuelle

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons et terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété (ou si le satellite souhaité n'est pas capté) ou tout autre moyen de réception (internet, câble, ...), tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant la dimension de l'antenne, l'endroit précis où il souhaite la poser et le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois, à compter de la date de réception de la demande, pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

En cas d'accord favorable, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit de l'ensemble immobilier par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du lot. Les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques sous contrôle du syndic et ne pourront en aucun cas, être apparents.

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

IV. Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les lots d'emplacement de stationnement, tels que définis à l'état descriptif de division ci-dessus constituent des parties privatives.

Ces lots ne pourront servir qu'à garer les véhicules de tourisme et les utilitaires légers. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables, ainsi que tous autres matériaux ou marchandises.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une compagnie d'assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer aux tiers. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que le Code de la route s'applique sur la voie de circulation.

Si un véhicule dégrade le sol des emplacements de stationnement, de la voie de circulation ou de la circulation piétonne et véhicules, en particulier par taches d'huile, le copropriétaire sera tenu responsable et les lieux devront être remis en état, par le syndic, et à la charge du copropriétaire concerné.

A l'issue de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux, et sauf contre-indication technique et/ou liée à la surface des emplacements ou au plan de prévention des risques naturels le cas échéant, les copropriétaires pourront décider en assemblée générale d'autoriser la transformation des emplacements de parking en boxes fermés en fixant les modalités (dont le modèle unique des portes), notamment en prévoyant de solliciter l'accord exprès des voisins directs de la place concernée. Cette transformation en boxes fermés devra s'accompagner d'une modification du règlement de copropriété et des tantièmes de copropriétés affectés à ces lots.

Cette faculté ne pourra être ouverte aux emplacements de stationnement qui comporteraient des installations nécessitant de pouvoir y accéder à tout moment, lesquels lots devant souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien, de réfection, de remplacement et d'extension des grilles démontables des ventilations basses situées à l'arrière desdits lots. Les copropriétaires de ces lots devront permettre l'accès, sans indemnité, à ces différents éléments techniques à la première demande du syndic.

V. Dispositions relatives au droit de priorité sur la vente de place de stationnement

Suivant les dispositions de l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété portant sur un immeuble dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, peut prévoir que les copropriétaires puissent bénéficier d'un droit de priorité à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Le vendeur devra en conséquence, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information sera transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaudra offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

VI. Dispositions relatives à l'installation de bornes de rechargement dans les emplacements de stationnement

Toute décision concernant l'installation de bornes de rechargement dans les emplacements de stationnement relève de décisions de l'assemblée générale des copropriétaires conformément aux dispositions des articles 24 i) et 25 j) de la loi du 10 juillet 1965. La mise en place de borne de recharge devra être réalisée par une entreprise spécialisée, assurée pour ce type de travaux, sous le contrôle de l'architecte de la copropriété et du fournisseur d'énergie.

Si des fourreaux permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ont été disposés en attente lors de la construction de l'immeuble au niveau de chaque emplacement de stationnement, à charge pour chaque copropriétaire concerné d'installer, à ses frais, ses équipements propres.

CINQUIEME PARTIE : ETAT DE

REPARTITION DES CHARGES

SECTION 1. GENERALITES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et pour chacune de ces catégories, de fixer ;
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Aggravation des charges : tous travaux, actes d'acquisition ou de disposition apportant une modification des charges ainsi rendues nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale.

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 copropriétaires sont tenus de participer aux versements de provisions et avances mentionnées à l'article 35 modifié du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, et définies à l'article 45-1 du même décret.

SECTION 2. CHARGES COMMUNES GENERALES

I. Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

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

1. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;

- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
 - les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
 - la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général;
 - les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.
2. Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires:
- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
3. Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères.
4. Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.
5. Les charges des espaces verts ou aménagés :
- les frais d'entretien des murs de clôture et clôtures éventuelles, des espaces verts communs et autres plantations ;
 - les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement afférents aux installations de plomberie, d'électricité et de programmation assurant l'arrosage et l'éclairage des espaces verts ;
 - l'acquisition, l'entretien et le remplacement du matériel et de l'outillage nécessaire à l'entretien desdits espaces verts à usage commun ;
 - les dépenses de tous ordres y relatives (dans la mesure où elles pourront être déterminées) ; achats de produits, consommations énergétiques diverses, factures d'eau, etc... ;
 - la rémunération de la personne ou de l'entreprise éventuellement chargée de cet entretien.
6. Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :
- aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, le bassin enterré avec son limiteur de débit de fuite, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et

particulier de chaque lot privatif) ;

- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun de l'ensemble immobilier, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun dudit l'ensemble immobilier ;
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;
- les frais d'éclairage des parties communes générales ;
- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

7. Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférents aux installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier, non affectés aux charges spéciales ci-après :

- les frais d'entretien de l'aire de présentation des ordures ménagères situées en façade sur la rue Dupanloup ;
- les frais d'entretien de la circulation piétonne et véhicules d'accès au bâtiment et aux emplacements de stationnement avec son revêtement ;
- les frais d'entretien et de réfection de la place de stationnement commune pour personne à mobilité réduite (PMR) située en extérieur au sud du lot 102.

8. Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

II. Répartition

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété générales.

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

SECTION 3. CHARGES COMMUNES SPECIALES

Les charges communes spéciales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes spéciales

comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales. Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges spéciales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

I. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiment » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations du bâtiment, aux gros murs communs (éléments horizontaux et verticaux de structure, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, au gros-œuvre des balcons, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;
- les frais d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état afférents aux garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons lorsque leur réfection ou modification est décidée par le syndicat dans le cadre de travaux de ravalement sur les parties communes, afin d'assurer l'harmonie de la façade ;
- les frais d'entretien et de réparations de la pompe de relevage située dans le local vélos du sous-sol et de tous ses accessoires ;
- les frais de nettoyage, de réfection et de réparation des sols et enduits des murs et plafonds du sas et local vélos situés au sous-sol, des escaliers A1 et A2, du hall d'entrée, des circulations du rez-de-chaussée et du premier étage, du local ordures ménagères et remplacements de tous leurs accessoires (installation d'éclairage, système d'ouverture, ...) ;
- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction liés au gros œuvre des cages d'escaliers A1 et A2 ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches et des contremarches concernant les escaliers A1 et A2 ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc.) et des barres d'appui des escaliers s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des éventuels systèmes de vidéophonie, digicode et vigiks ;
- les charges d'entretien de tous éléments liés à la ventilation du bâtiment ;
- les frais d'entretien sur les canalisations communes du bâtiment et sur ses compteurs communs spécifiques ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'installation de sécurité incendie ;
- l'antenne collective du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de l'éventuel tableau d'affichage ;
- les frais d'entretien, de maintenance et de remplacement de la trappe de désenfumage située dans la cage de l'escalier A2 au premier étage ;
- les frais liés à l'entretien des combles et à tous les équipements et installations propres au bâtiment s'y trouvant (groupe VMC, trappe accès toiture, ...) ;
- les frais de consommation, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements du système d'éclairage ;

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Bâtiment » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°1 à 35 inclus, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment ».

II. Charges communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol

1) Définition

Les charges communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien et de maintenance du porte basculante commandée et de tous ses accessoires;
- les charges d'entretien, de nettoyage et de réfection de la rampe d'accès véhicules depuis le rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol ;
- les charges d'entretien, de nettoyage et de réfection éventuelle de la voie de circulation véhicules et son revêtement ;
- les charges d'entretien et de remplacement des éventuels panneaux directionnels ;
- Les frais de consommation, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements du système d'éclairage de la voie de circulation et de la rampe d'accès véhicules ;
- les charges d'entretien et de nettoyage de l'éventuel séparateur à graisse hydrocarbures;
- les charges d'entretien du bac à sable avec seau et/ou pelle.

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol seront réparties entre les copropriétaires des lots n° 15 à 35, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol.

SECTION 4. CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I. CHARGES D'EAU FROIDE

1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent tant les charges de consommation facturées par le concessionnaire pour chaque lot de logements que les frais y attachés (la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier, etc.) et les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

2) Répartition

L'immeuble sera équipé de compteurs individuels conformément aux dispositions du nouvel article L152-3 du Code de la construction et de l'habitation (ancien article L135-1 du même code). La répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés de ces compteurs. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur commun de l'immeuble sera répartie entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges communes générales.

II. CHARGES RELATIVES AUX ANTENNES COLLECTIVES ET/OU RESEAU CABLÉ

1) Définition

Les charges relatives aux antennes collectives et/ou au réseau câblé comprennent l'entretien, les réparations éventuelles ou même le remplacement de ses installations et de tous les équipements nécessaires à leurs bons fonctionnements.

2) Répartition

Les charges seront réparties entre tous les copropriétaires des lots desservis, à raison d'une part par lot d'appartements sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'usage ou du non usage.

III. CHARGES RELATIVES AUX BOITES AUX LETTRES

1) Définition

Les charges relatives aux batteries de boîtes aux lettres comprennent le remplacement de ces dernières si cela s'avère nécessaire. Toutefois, l'usage de chaque casier est réservé privativement à chaque copropriétaire. Il est le seul responsable de l'état d'entretien, de présentation et de fonctionnement de la porte et de la serrure de son casier.

2) Répartition

Les charges seront réparties à parts égales entre tous les copropriétaires possédant une boîte aux lettres dans une même batterie.

IV. CHARGES RELATIVES A L'INTERPHONE ET PORTIERS ELECTRIQUES

1) Définition

Les charges relatives aux interphones comprennent tous les frais directs ou indirects liés à l'entretien, la réparation ou même le remplacement des antennes, portiers électriques, vidéophone, vigik et toutes les parties annexes non privatives (comme c'est le cas des postes et commandes situés à l'intérieur des lots qui sont parties privatives).

2) Répartition

Les charges seront réparties à parts égales entre tous les copropriétaires des lots desservis par une même installation.

SECTION 5. CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES

I. CHARGES MITOYENNES

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

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

II. CHARGES PRIVATIVES

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

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

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

SECTION 6. METHODE DE CALCULS

Aux termes du dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que *tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.*

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

Rappel de l'article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

Rappel de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Nature	Coefficient
Appartements	1
Balcon	0.30
Parking au sous-sol	0.30
Parking en extérieur	0.20
Jardin < à 50 m ²	0.10
Jardin > à 50 m ² (les premiers 50 m ² sont à un coefficient de 0.1)	0.05

- La situation comprenant :
 - Le niveau :

Etage du lot	Coefficient sans ascenseur
Sous-sol	0.90
Rez-de-chaussée	0,95
1er étage	1,00

- La vue, l'éclairage, l'ensoleillement Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 1 et 1,10.

2) Quote-part des parties communes spéciales de « Bâtiment »

Le calcul de la quote-part des parties communes spéciales de « Bâtiment » résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots ou parties de lots contenus dans le bâtiment.

3) Quote-part des parties communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol

Le calcul des quotes-parts des parties communes spéciales « Voie de circulation » au sous-sol résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots de parkings en tenant compte de leurs superficies.

II. Répartition des charges :

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

1) Répartition des charges des parties communes

I. - Charges communes générales – Répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

II. - Charges communes spéciales de « Bâtiment » et « Voie de circulation » -

Répartition :

Les charges communes spéciales « Bâtiment » et « Voie de circulation » se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

2) Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par ces services collectifs et éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées, conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 1 de la Loi, susrélé.

I. - Charges d'eau froide :

Ainsi qu'il a été ci-avant évoqué, l'immeuble est équipé de compteurs individuels.

Les charges liées à la consommation d'eau froide seront réparties au prorata des index des relevés de ces compteurs.

La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

[illegible][illegible]

SECTION 1. OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

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

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

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

SECTION 2. MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

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

I. COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1. DOCUMENTS PUBLIES

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

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

2. DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

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

3.

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

II. LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

1. OBLIGATIONS AUX CHARGES

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

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

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

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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

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

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

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

2. INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnés à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- 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 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 correspondante, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 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.

3. DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

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

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

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

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

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

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

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

III. NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

1. NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué ou l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire.

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

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

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

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

2. ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

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

Dans l'intérêt commun de futurs copropriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de la publicité foncière devra être remise :

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

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

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

V. CONSTITUTION DE DROITS REELS

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

SECTION 3. LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement. Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

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

Les dispositions de la présente section sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

I. Location d'une partie commune

S'agissant de la location des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés, il est fait spécialement renvoi au paragraphe QUATRIEME PARTIE – SECTION 4 – VI – DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PRIORITE SUR LES PLACES DE STATIONNEMENTS ci-avant.

SECTION 4. SYNDICAT

1. CONSTITUTION

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

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

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

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

2. PRISE DE DECISION

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

3. DENOMINATION

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « Résidence LES TERRASSE DE LA GABELIÈRE » A LA CHAPELLE SAINT-MESMIN.

4. MEMBRES

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

SON SIEGE EST au 13 bis rue Dupanloup à LA CHAPELLE SAINT-MESMIN (45).

SECTION 5. ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

I. EPOQUE DES REUNIONS

1.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

2.

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

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

3.

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

4.

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

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

II. CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

1.

Le syndic convoque l'assemblée générale.

2.

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

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

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

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

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

§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes

1.

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

2.

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

I. – Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

5° Le projet de convention ou la convention, outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

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

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

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

II – Pour l'information des copropriétaires ;

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

§ 3 – Ordre du jour

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la "convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

§ 4 – Délai de convocation - Formes

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

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé, ou par remise contre récépissé ou émargement.

§ 5 – Personnes à convoquer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

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

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

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

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

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

III. TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1. LIEU DES ASSEMBLEES GENERALES

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

2. ELECTION DU PRESIDENT

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

3. BUREAU

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans les conditions fixées par le président de séance.

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

4. FEUILLE DE PRESENCE

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

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

5. REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, à savoir :

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

6. ORDRE DU JOUR

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

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

7. PROCES-VERBAL

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

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

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

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

IV. VOIX - MAJORITE

1. NOMBRE DE VOIX

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

2.

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

3.

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

4.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à

certaines seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

§ 1 – Décisions ordinaires

1. MAJORITE DE L'ARTICLE 24

Les décisions de l'assemblée générale prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, sont celles définies à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

1. MAJORITE DE L'ARTICLE 25

Les décisions de l'assemblée générale prises à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires sont celles définies à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

2.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue ci-dessus mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

Dans ce cas :

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

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

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

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

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

1. MAJORITE DE L'ARTICLE 26

Les décisions de l'assemblée générale exigeant la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix sont celles définies à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité du présent article.

2-

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (article 25) en procédant immédiatement à un second vote.

§ 4 – Dispositions diverses

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

1. UNANIMITE

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

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
- D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.
- Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées qu'avec l'accord unanime des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

2.

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

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

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

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait

du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

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

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

SECTION 6. CONSEIL SYNDICAL

I. COMPOSITION

1. Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.
2. Le conseil syndical est composé de cinq (5) membres au minimum.
3. Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

- Les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance.
- Leurs conjoints ou représentants légaux.

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

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

4.

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

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

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

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation, voire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

5.

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

6.

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

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

7.

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

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

8.

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

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

9.

Sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

10.

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

II. ORGANISATION

1.

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

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

2.

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

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

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

III. ATTRIBUTIONS

1.

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

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

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

2.

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

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés au 3° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

3.

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

4.

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

IV. DELIBERATIONS

1.

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

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

2.

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

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

3.

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

4.

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

SECTION 7. SYNDIC

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

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

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

I. NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

1.

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

2.

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres ou le cas échéant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de tous les membres mais qu'un candidat a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. Un second vote est procédé immédiatement à la même assemblée pour nommer le syndic à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'attente de la première assemblée générale, le syndic provisoire sera l'agence _____, sise _____ à _____.

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal Judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

3.

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs,

leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

4.

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

5.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

6.

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

7.

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

- Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- Dans le délai de deux mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

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

8.

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

9.

Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

II. ATTRIBUTIONS

1. REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
 - d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
 - de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
-
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage dont la garantie est en cours et, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale.
 - d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.
 - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.
- L'assemblée générale pouvant en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic ; la méconnaissance par le syndic de cette obligation emportant la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, sous réserve, toute fois, de la validité des actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne fois.
- de tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. L'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

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

2. TRAVAUX URGENTS

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

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

3. PERSONNEL

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

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

4. LISTE DES COPROPRIETAIRES

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

5. ARCHIVES

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, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

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

6. COMPTABILITE

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

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

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

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

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

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

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

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
 - sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.
- Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.00 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

7. AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions.

8. DEPOT DES FONDS

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

9. CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

10. ACTIONS EN JUSTICE

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

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

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

III. EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

1.

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

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

SECTION 8. RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

I. REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6°/ - Fonds travaux en conformité avec la loi ALUR

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. -1°/ -La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967. Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ -Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ -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.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

II. INTERETS DE RETARD

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

III. RECouvreMENT DES FONDS

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

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

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

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

IV. SURETES

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

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spéciale prévu par l'article 2103 du code civil.

V. INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

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

SECTION 9. ASSURANCES

1. -La responsabilité civile 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 en 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 les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

2. - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun 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.

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.

3. -Les questions relatives à l'assurance seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

4. -L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

5. -Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne 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.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

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. Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

2. DISPOSITIONS COMMUNES

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

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

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

I. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
2. Les décisions prises dans le cadre des conditions ci-dessus sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
3. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
4. De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

5.

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

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

En conséquence :

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

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

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

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

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

II. ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

1. ACTES D'ACQUISITION

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

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

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

2. ACTES DE DISPOSITION

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

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

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

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

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

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.

III. AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

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

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

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

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

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

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

IV. RECONSTRUCTION

1. Eléments d'équipement

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

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

2. Bâtiment

A) Emploi de l'indemnité

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

B) Assemblée Générale

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

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

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

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

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

C) Reconstruction décidée

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

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

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

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

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

Si la proposition est agréée, le cédant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le

cédant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

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

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

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

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

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

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

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

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

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

V. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

1.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal Judiciaire statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal Judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

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

copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le président du Tribunal Judiciaire peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.

Le président du Tribunal Judiciaire statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

3.

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

4.

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

SECTION 10. DISPOSITIONS FINALES

I. PUBLICITE FONCIERE

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

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

A LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN le 19/01/2023.

Fait en notre Cabinet, Le Géomètre-Expert,