

CAMBRAI

**Rue René Mouchotte
Bâtiment B**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

GEXPEO
Géomètre-Expert

21 rue Saint-Jacques
59300 VALENCIENNES
Tel : 03.27.46.16.62

Réf : 59122-27

TITRE I - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

Art. 1. - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, du décret n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 Mars 2014, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 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 ;
- de fixer, en conséquence, les droits et les obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de cet immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges ;
- de régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- de préciser les conditions d'amélioration de cet immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles d'application en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes.

CHAPITRE II - DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DÉSIGNATION

Art. 2. - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble construit sur un terrain sis à CAMBRAI, repris au cadastre de CAMBRAI section AN numéros 424 pour une contenance de 16a89ca, tenant au nord et l'ouest de la rue René Mouchotte.

L'immeuble mis en copropriété se compose de deux bâtiments ainsi que des places de parking en aérien :

- Le bâtiment B, comprenant :
 - Au sous-sol : Trois parties commune nommée Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3 ainsi que des caves numérotées de 13 à 22, de 35 à 45 et de 58 à 67.
 - Au rez-de-chaussée : des parties communes nommées Entrée 1, Entrée 2, Entrée 3, Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, ainsi que 6 appartements numérotée 1, 2, 23, 24, 46 et 47.
 - Au premier étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, ainsi que 6 appartements numérotée 3, 4, 25, 26, 48 et 49.
 - Au deuxième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, ainsi que 6 appartements numérotée 5, 6, 27, 28, 50 et 51.
 - Au Troisième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, ainsi que 6 appartements numérotée 7, 8, 29, 30, 52 et 53.
 - Au quatrième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, ainsi que 6 appartements numérotée 9, 10, 31, 32, 54 et 55.
 - Au cinquième étage : des parties communes nommées Escalier 1, Escalier 2, Escalier 3, 6 greniers non aménagé numérotée 11, 12, 33, 34, 56, 57.

- L'extérieur, comprenant :
 - Des piétonniers commun, des espaces vert commun, un local vélo, des jardins à usage exclusif numérotée 1, 2, 23, 24, 46, 47.

Plans

Sont demeurés ci-annexés après mention, les schémas des lots établis à partir du plan fourni par la société Concept Design Développement. Référence dossier Géomètre-Expert 59122-27.

- Le plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et de chacun des cinq étages des bâtiment ainsi que des extérieurs.

Origine de propriété Servitudes, charges et mitoyennetés

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans l'acte de dépôt des présentes au rang des minutes de la SCP PANTOU et CARRION notaires à VALENCIENNES.

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Art. 3. - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 157 lots dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en cent-millièmes.

Conformément aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 créé par l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts en question ont été déterminées sur la base des surfaces fractionnées et pondérées par les éléments suivants :

- La nature physique du lot :
 - Appartement : 1.00
 - Cave : 0.15
 - Jardin : 0.05 à 0.07
 - Balcon : 0.20
 - Grenier non aménagé : 0.05
 - Terrasse : 0.30
- La situation :
 - en fonction de l'étage, le coefficient varie de 0.90 à 1.05

La répartition des charges communes générales sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts.

Les lots comprennent :

LOT NUMERO UN (1) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet, un cellier et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.
Et les,*

***deux mille six cent soixante-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2669/100000

LOT NUMERO DEUX (2) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, un cellier, deux placards et une salle d'eau avec wc
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.
Et les,*

***deux mille cinq cent trente-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2535/100000

LOT NUMERO TROIS (3) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement et un placard technique.
Et les,*

***deux mille huit cent quatre-vingt-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2889/100000

LOT NUMERO QUATRE (4) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille six cent soixante et un / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3661/100000

LOT NUMERO CINQ (5) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet et un dégagement.*

Et les,

***deux mille huit cent vingt / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL
ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2820/100000

LOT NUMERO SIX (6) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille cinq cent soixante-six / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3566/100000

LOT NUMERO SEPT (7) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet et un dégagement.*

Et les,

***deux mille sept cent cinquante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2753/100000

LOT NUMERO HUIT (8) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille quatre cent quatre-vingt-un / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3481/100000

LOT NUMERO NEUF (9) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet et un dégagement.*

Et les,

***deux mille cinq cent quatre-vingt-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2583/100000

LOT NUMERO DIX (10) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille deux cent soixante-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3265/100000

LOT NUMERO ONZE (11) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

***quatre-vingts / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 80/100000

LOT NUMERO DOUZE (12) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

***soixante-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 67/100000

LOT NUMERO TREIZE (13) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-huit / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 68/100000

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***quatre-vingt-treize / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET
DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 93/100000

LOT NUMERO QUINZE (15) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

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

Ci 105/100000

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

quatre-vingt-dix-huit / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 98/100000

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

soixante-douze / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 72/100000

LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

quatre-vingt-dix-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 99/100000

LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

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

Ci 108/100000

LOT NUMERO VINGT (20) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

soixante-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 65/100000

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

soixante-dix-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 77/100000

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.

Et les,

cinquante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 53/100000

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un cellier et trois placards
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les,

trois mille sept cent quatre-vingt-quatorze / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3794/100000

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, un cellier et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les,

deux mille sept cent quatre-vingt-treize / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2793/100000

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les,

trois mille sept cent cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3705/100000

LOT NUMERO VINGT-SIX (26) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, trois placards et deux dégagements
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les,

quatre mille deux cent quatre-vingt-treize / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4293/100000

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les,

trois mille six cent cinquante-quatre / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3654/100000

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, trois placards et deux dégagements
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

quatre mille deux cent quarante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4243/100000

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

trois mille cinq cent trente / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3530/100000

LOT NUMERO TRENTE (30) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, trois placards et deux dégagements
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

quatre mille cent vingt-huit / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4128/100000

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, deux placards et un dégagement
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

trois mille trois cent quarante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3343/100000

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, trois placards et deux dégagements
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

trois mille neuf cents / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3900/100000

LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

soixante-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 67/100000

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

***soixante-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 67/100000

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***cinquante-quatre / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 54/100000

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***quatre-vingt-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 83/100000

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

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

Ci 102/100000

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-dix / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 70/100000

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 63/100000

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-six / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 66/100000

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 67/100000

LOT NUMERO QUARANTE-DEUX (42) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***quatre-vingt-dix-huit / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 98/100000

LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***quatre-vingt-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 89/100000

LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-quinze / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 75/100000

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

***soixante-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 69/100000

LOT NUMERO QUARANTE-SIX (46) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, un cellier, deux placards, deux dégagements et un placard technique
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.*

Et les,

quatre mille quatorze / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4014/100000

LOT NUMERO QUARANTE-SEPT (47) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, un cellier, deux placards et une salle d'eau avec wc
et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.*

Et les,

deux mille six cent treize / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2613/100000

LOT NUMERO QUARANTE-HUIT (48) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et un placard technique
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

trois mille cinq cent quarante-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3549/100000

LOT NUMERO QUARANTE-NEUF (49) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau, un water-closet et un placard technique.*

Et les,

deux mille quatre cent quarante-deux / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2442/100000

LOT NUMERO CINQUANTE (50) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et un placard technique
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

trois mille quatre cent cinquante-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 3455/100000

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau et un water-closet.*

Et les,

deux mille trois cent quatre-vingt-quatre / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2384/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et un placard technique
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille trois cent cinquante-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3355/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) :

*Dans le bâtiment B, au troisième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau et un water-closet.*

Et les,

***deux mille trois cent vingt-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2329/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-QUATRE (54) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un water-closet, deux placards et un placard technique
et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.*

Et les,

***trois mille cent soixante-cinq / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU
SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 3165/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55) :

*Dans le bâtiment B, au quatrième étage, un appartement comprenant :
une entrée, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau et un water-closet.*

Et les,

***deux mille deux cent quatre / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU
SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 2204/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

***soixante-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 69/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57) :

*Dans le bâtiment B, au cinquième étage, un grenier non aménagé comprenant :
un grenier non aménagé.*

Et les,

***soixante-dix-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES
PARTIES COMMUNES GENERALES.***

Ci 77/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

soixante-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 69/100000

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

soixante-dix-sept / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 77/100000

LOT NUMERO SOIXANTE (60) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

soixante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 63/100000

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

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

Ci 108/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-DEUX (62) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

quatre-vingt-dix-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 99/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-TROIS (63) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

soixante-douze / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 72/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATRE (64) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

quatre-vingt-dix-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 99/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-CINQ (65) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

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

Ci 105/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX (66) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

cinquante-trois / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 53/100000

LOT NUMERO SOIXANTE-SEPT (67) :

*Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave comprenant :
une cave.*

Et les,

trente-neuf / cent millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 39/100000

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Tantièmes généraux en 100000ème
1	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	2669
2	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	2535
3	B	1	Premier	Appartement	2889
4	B	1	Premier	Appartement	3661
5	B	1	Deuxième	Appartement	2820
6	B	1	Deuxième	Appartement	3566
7	B	1	Troisième	Appartement	2753
8	B	1	Troisième	Appartement	3481
9	B	1	Quatrième	Appartement	2583
10	B	1	Quatrième	Appartement	3265
11	B	1	Cinquième	Grenier non aménagé	80
12	B	1	Cinquième	Grenier non aménagé	67
13	B	1	Sous-sol	Cave	68
14	B	1	Sous-sol	Cave	93
15	B	1	Sous-sol	Cave	105
16	B	1	Sous-sol	Cave	98
17	B	1	Sous-sol	Cave	72
18	B	1	Sous-sol	Cave	99
19	B	1	Sous-sol	Cave	108
20	B	1	Sous-sol	Cave	65
21	B	1	Sous-sol	Cave	77
22	B	1	Sous-sol	Cave	53
23	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	3794
24	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	2793
25	B	3	Premier	Appartement	3705
26	B	3	Premier	Appartement	4293
27	B	3	Deuxième	Appartement	3654
28	B	3	Deuxième	Appartement	4243
29	B	3	Troisième	Appartement	3530
30	B	3	Troisième	Appartement	4128
31	B	3	Quatrième	Appartement	3343
32	B	3	Quatrième	Appartement	3900
33	B	3	Cinquième	Grenier non aménagé	67
34	B	3	Cinquième	Grenier non aménagé	67
35	B	3	Sous-sol	Cave	54
36	B	3	Sous-sol	Cave	83
37	B	3	Sous-sol	Cave	102
38	B	3	Sous-sol	Cave	70
39	B	3	Sous-sol	Cave	63
40	B	3	Sous-sol	Cave	66
41	B	3	Sous-sol	Cave	67
42	B	3	Sous-sol	Cave	98
43	B	3	Sous-sol	Cave	89
44	B	3	Sous-sol	Cave	75
45	B	3	Sous-sol	Cave	69
46	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	4014
47	B	-	Rez-de-chaussée	Appartement	2613
48	B	5	Premier	Appartement	3549
49	B	5	Premier	Appartement	2442
50	B	5	Deuxième	Appartement	3455
51	B	5	Deuxième	Appartement	2384
52	B	5	Troisième	Appartement	3355
53	B	5	Troisième	Appartement	2329
54	B	5	Quatrième	Appartement	3165
55	B	5	Quatrième	Appartement	2204
56	B	5	Cinquième	Grenier non aménagé	69
57	B	5	Cinquième	Grenier non aménagé	77
58	B	5	Sous-sol	Cave	69
59	B	5	Sous-sol	Cave	77
60	B	5	Sous-sol	Cave	63
61	B	5	Sous-sol	Cave	108
62	B	5	Sous-sol	Cave	99
63	B	5	Sous-sol	Cave	72
64	B	5	Sous-sol	Cave	99
65	B	5	Sous-sol	Cave	105
66	B	5	Sous-sol	Cave	53
67	B	5	Sous-sol	Cave	39
TOTAL					100000

CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Art. 4. - Parties communes générales. - Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ;
Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;
Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
Les souches de cheminées ;
Les conduits (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W-C et ceux de ventilation des salles de bains ;
Les ornements des façades, les balcons (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol) ;
Le hall d'entrée, les dégagements, l'escalier, la cage, les paliers et les compteurs ;
Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
Les conduits de tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout ;
Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de gaz et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;
Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes ;
L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
Cette énumération est purement énonciative et non limitative.
Certaines parties communes de l'immeuble peuvent toutefois faire l'objet d'un droit d'usage privatif au profit de copropriétaires, comme indiqué ci-après, article 31.

Art. 5. - Accessoires aux parties communes. - Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol ;
Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Art 6. - 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.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Art 7. - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot et avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;
Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
Les cloisons intérieures (mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
Les vitrines et enseignes des locaux commerciaux ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades, barres et clôtures d'appui des balcons et terrasses ainsi que le revêtement de sol ;
Les murs et clôtures des jardins privatifs ;
Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central et leurs équipements;
Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.-C. ;
Les installations de la cuisine, évier, etc. ;
Les compteurs divisionnaires et robinets d'arrêt en dépendant ;
Les placards et penderies ;
L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors.
Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.
Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre sont mi-toyennes entre les copropriétaires voisins.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Art. 8. – Compte tenu de son caractère résidentiel, à l'exception des lots 35 et 36, l'immeuble est destiné à l'habitation bourgeoise.

Les lots 35 et 36 sont destinés à un usage de commerce, de service.

Toutefois, dans l'ensemble de la résidence, il peut être exercé une activité de profession libérale ou de bureau, sous réserve des autorisations à obtenir de quelque nature qu'elle soient. Cette tolérance ne s'étend pas aux professions dont l'activité est susceptible de causer un trouble par rapport à la destination de l'immeuble..

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Art. 9. - Principes. - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Art. 10. - Occupation. – Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et de bonnes mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puissent nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Art. 11. Parkings. – Les lots 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.

Tous 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. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est précisé que le code de la route s'applique sur les voies de circulation.

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

L'emploi des avertisseurs sonores est interdit.

Art. 12. - Locations. - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux privatifs comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et de mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Art. 13. - Harmonie de l'immeuble. - Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La pose de stores, de brise-vue et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores, brise-vue et jalousies ainsi que les portes des boîtes aux lettres qui demeurent privatives.

Art. 14. - Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses. - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres et des garde-corps sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons devront reposer sur des dessous-étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques. Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Art. 15. - Bruits. - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes de leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement. Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes hi-fi, ordinateurs, enceintes, téléphones, vélo d'appartement, tapis roulant est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les locaux à usage commercial ou de services situés au rez-de-chaussée sont soumis aux prescriptions contenues dans le décret n° 98-1143 du 15 décembre 1998 (version consolidée du 16 décembre suivant).

Art. 16. - Animaux. - Les animaux familiers (ex chats, chien ...) sont tolérés sous réserve qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Art. 17. - Antennes. – Les deux immeubles sont doté d'un dispositif de réception collectif de télévision par antenne hertzienne.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Art. 17.1. - Fibre optique. – Les immeubles seront raccordé à la fibre optique mais il appartiendra aux propriétaires de demander le raccordement de son logement au fournisseur de son choix.

Art. 18. - Enseignes, plaques. - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche est autorisé, toutefois elles devront suivre les prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur.

En tout état de cause, toute pose d'enseigne devra, au préalable, recevoir l'accord du syndic, habilité à cet effet, et être ensuite agréée par les autorités administratives compétentes.

La mise en location ou vente d'un local pourra être annoncé par l'apposition sur ses portes ou fenêtres, d'affichettes de dimensions réduites.

Toute enseigne ou plaque autorisée peut être éclairée par un ou plusieurs projecteurs branchés sur le réseau privatif du propriétaire de l'enseigne. Tout éclairage (enseigne, publicité) doit être éteint après 22 heures sauf agrément des autorités administratives compétentes.

Art. 19. - Réparation et entretien (accès des ouvriers). - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens, ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.
Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Art. 19-1. – Libre accès. – En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Art. 19-2. – Entretien des canalisations d'eau et robinetterie. – Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasse de WC devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.
Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Art. 19-3. - Protection électronique hertzienne. – Chacun des occupants devra assurer un parfait blindage de ses équipements électroniques, électriques ou radios électriques, de telle sorte qu'aucune perturbation ou interférence ne puisse provoquer des troubles aux équipements similaires des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

Art. 20. - Chauffage.

- Tous les appartements ont leur propre système de chauffage (radiateur électrique).

Art. 21. - Modifications. - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition Intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger qu'ils soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit à l'article **79b** ci-après.

Art. 22. - Surcharge des planchers. - Il ne pourra être placé entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Art. 22-1. – Planchers ou carrelages. – Toute pose de plancher ou carrelage, au frais d'un copropriétaire est autorisée aux conditions suivantes :

- Appliquer et respecter les normes et conditions prescrites par les Documents Techniques Unifiés (D.T.U) en matière d'isolation phonique de pose de carrelage ou de plancher ;
- Avant tout commencement des travaux obtenir l'aval de l'architecte de la copropriété ;
- Se conformer aux prescriptions de l'article 21 précité ;
- Aucune modification des revêtements existants ne saurait entraîner une diminution des caractéristiques d'isolation.

Art. 23. - Responsabilité. - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Art. 24. - 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 limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 23 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Art. 25. - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Notamment les halls d'entrée au rez-de-chaussée ne pourront en aucun cas servir de garage aux bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, au frais du contrevenant et à ses risques et périls.

Art. 26. - Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront en faire usage sans l'autorisation du syndic. Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

Toute installation d'enseigne ou de publicité de caractère professionnel ou commercial est soumise aux conditions décrites à l'article 18 ci-dessus.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Art. 27. - Les copropriétaires pourront sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale 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 de nuisances aux autres copropriétaires.

Art. 28. - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et d'intérêts en cas d'arrêt permanent ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien, des raisons accidentelles ou de force majeure.

Art. 29. - Responsabilité. - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Art. 30. - Etat de carence. - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour 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, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Art. 31. - Parties communes réservées à un usage privatif. - Lorsque certaines parties communes sont, en raison de leur configuration ou de leur situation dans l'immeuble, susceptibles d'être utilisées à titre privatif par certains copropriétaires, telles que les balcons, terrasse et loggias, l'attribution de ce droit exclusif ne peut être accordée que par l'assemblée générale statuant dans les conditions exposées à l'article 80 ci-après. Les modalités d'entretien et de réparation des parties communes objets d'un droit d'usage privatif sont précisées à l'article 33 ci-après.

TITRE III - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - CHARGES COMMUNES

Art. 32 - Charges communes générales. - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles suivants du présent règlement, c'est à dire :

- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des aires de circulation piétonne, ainsi que leurs accessoires.
- Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement des clôtures, grilles, grillages, portails et portillons ainsi que les murs périphériques.
- Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement des réseaux d'assainissement et autres réseaux généraux ;
- Les frais de la consommation d'eau afférente aux services généraux ;
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
- Les frais d'entretien du local entretien ;
- Les impôts, contributions et taxes, sous quelques dénominations que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires ;
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;
- Les salaires ou toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges générales sont réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Art. 32.1 - Charges de bâtiment : - Les charges spécifiques de bâtiment comprennent toutes les dépenses d'entretiens, de réparations, de réfections ou de reconstructions liées au bâtiment, c'est à dire :

- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble ;
- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, tels que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot principal privatif ou locaux en dépendant), et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.
- Les frais d'entretien et de remplacement des gaines montantes et descendantes des divers réseaux de distribution, des tuyaux d'évacuation des eaux usées ou pluviales (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local commercial ou de services).
- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des fenêtres des bureaux et de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des terrasses, loggias et balcons, à l'exclusion de leurs appuis, clôtures et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W-C, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges spéciales seront réparties en fonction des tantièmes de charges de bâtiment « Bâtiment B » suivant le tableau de l'article **32.8**

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Art. 32.2 - Charges de l'entrée : - Les entrées communes sont constituées par les circulations communes intérieures aux bâtiments. Elles comprennent :

Les charges de l'entrée commune comprennent les frais d'entretien, de fonctionnement et de remplacement :

- Des revêtements de sol, de mur et de plafond
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage et ornements divers.
- Des placards et portes de placards des gaines techniques sur ces parties communes.
- Les frais d'entretien et de remplacement des équipements d'éclairage et des portes se trouvant dans le hall d'entrée, les dégagements du rez-de-chaussée au troisième étage, la cage d'escalier desservant les étages ;

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires suivant les colonnes « Entrée 1 », « Entrée 3 », « Entrée 5 », du tableau de l'article **32.8**

Art. 32-3. - Charges d'eau froide. – Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par la collectivité des copropriétaires, la redevance pour la location, l'entretien et les réparations ou le remplacement éventuel du compteur individuel.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires suivant les colonnes « Bâtiment B » du tableau de l'article **32.8**

Art. 32-4. - Charge de chauffage. –

Les appartements sont sur un système de chauffage individuelle (radiateur électrique).

Art. 32-5. – Charges d'équipement.

- Les charges spéciales afférentes aux dispositifs de réception collective de radio et de télévision (récepteurs, filtres, amplificateurs, etc.) communs seront réparties par parts égales entre les propriétaires des lots raccordés.
- Les charges spéciales afférentes aux frais d'entretien et de remplacement des boîtes aux lettres, des interphones et du portier électrique seront réparties par parts égales entre les propriétaires des lots raccordés et ceux par entrée distinct.

Art. 32-6. – Charges spéciales d'ascenseur.

- L'immeuble ne possède pas d'ascenseur.

Art. 32-7. – Charges spéciales piétonnier, espace vert local à vélo, VMC.

Les parties communes spéciales d'accès comprennent, les circulations extérieures, tous les accessoires tels que les installations d'éclairage, les ornements divers et les dispositifs de sécurité propre aux accès.

Ces charges spéciales seront réparties entre les seuls copropriétaires d'emplacements de stationnement suivant la colonne charge « Local vélos / espace vert / Piétonnier », du tableau de l'article **32.8**

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

Les charges pour l'entretien, la réparation et le remplacement des VMC se fera aux nombres de lots raccordé.

Art. 32-8. – Tableau récapitulatif des différentes charges.

voir annexe.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 33. - Balcons et terrasses. - Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supportent personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

L'aménagement des balcon et terrasse (pose de carrelage...), ce droit exclusif ne peut être accordée que par l'assemblée générale.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront les charges communes au sens de l'article 32 ci-dessus.

Art. 34. - Cloisons mitoyennes. - Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à des copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes au sens de l'article 32 ci-dessus.

Art. 35. - Reprise des vestiges. - En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES PROVISIONS - GARANTIES

Art. 36. - Règlement des charges. - Les copropriétaires doivent verser au syndic :

- 1° Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale ;
- 2° Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre (ou : le premier jour d'une période fixée par l'assemblée générale). Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;
- 3° Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale ;
- 4° Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Art. 37. - Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions 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 du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

Art. 38. - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'exercice 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.

Art. 39. - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

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

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

TITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Art. 40. - Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que 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 et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Art. 41. - *Mutations à titre onéreux.* - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions. Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Art. 42. - *Mutation par décès.* - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II - FORMALITES

A - Information des parties

Art. 43. - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté en trois parties indiquant :

1° Dans la première partie, 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 :

- Des provisions exigibles du budget provisionnel ;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 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, 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 :

- Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 19 mars 1967 ;
- Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière approximative ;
- Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- 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.

B. - Mention de la superficie du lot vendu (L, 10 juillet. 1965, art. 46)

Art. 44. - Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

C. - Droit d'opposition au paiement du prix

Art. 45. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'Immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 1° bis du Code civil.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, 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 prévues ci-dessus, 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 sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

D. - Notification des mutations. Election de domicile

Art. 46. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 42 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Art. 47. - 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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera 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 droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 68 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

I - INDIVISION

Art. 48. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II - USUFRUIT

Art. 49. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

III - NOTIFICATIONS

Art. 50. - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 49 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Art. 51. - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 113 et 114 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 113, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après. Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V - LOCATIONS

Art. 52. - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Art. 53. - Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur. L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Art. 54. - 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 lui-même les locaux loués.

Art. 55. - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS

Art. 56. - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 21 du présent règlement.

Art. 57. - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 78 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

Art. 58. - Au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic ;

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour qu'il en effectue le dépôt au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE V - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT

Art. 59. - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété. L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Art. 60. - Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Art. 61. - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux lots construits appartenant à des copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Son siège est au domicile du syndic.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

Art. 62. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la première vente. A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Art. 63. - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic. L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS

A - Initiative des convocations

Art. 64. - L'assemblée générale est convoquée par le syndic. Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical. Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

B - Délai de convocation

Art. 65. - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion.

C - Destinataires des convocations

Art. 66. - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale. Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement en vertu de l'article 77 ci-après, seuls ces derniers seront convoqués.

Art. 67. - Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède. La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Art. 68. - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic. En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 74 ci-après.

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

D - Lieu et date de réunion

Art. 69. - L'assemblée générale tient ses réunions dans la commune de la situation de l'immeuble sauf si l'assemblée générale en décide autrement.

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

Le délai de convocation prévu à l'article 65 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 70 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 79 du présent règlement 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.

E - Contenu des convocations

Art. 70. - Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

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 ;

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 syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret du 19 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou 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 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1^{er}, 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 conditions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conditions.

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes du 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.

F – Complément à apporter à l'ordre du jour

Art. 71. – 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 seront obligatoirement à l'assemblée suivante.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Art. 72. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

Art. 73. - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique le nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émarginée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ainsi que par le ou les scrutateurs et conservée par le syndic - ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

La feuille de présence peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316 et suivants du Code civil.

Conformément à Loi ELAN du 23 Novembre 2018.

« Art. 17-1 A.-Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

« Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 74. - Représentation des copropriétaires. - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

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

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

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

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

Art. 75. - Vote. - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 70 du présent règlement auront été régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Art. 76. - Procès verbaux. - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance ainsi que par le ou les scrutateurs..

Lorsque le registre est tenu sous la forme électronique, ces signatures sont établies conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1316-4 et suivant du Code civil.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 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 la 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.

Tout copropriétaire peut demander copie du procès-verbal.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Art. 77. - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles **32-1 à 32-7** du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS **(Application des articles 24 à 26 de la loi)**

A - Décisions ordinaires (L., art. 24)

Art. 78. - Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et plus généralement à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants. Relève de la présente majorité l'approbation du contrat avec le syndic pour définir ses attributions et sa rémunération.

Conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, les règles de majorité dans les assemblées sont abaissées notamment pour faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles en majorité simple :

- a) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires;
- b) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;
- c) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- d) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu des dispositions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B - Décisions exigeant la majorité absolue (L., art. 25)

Art. 79. - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) La modification de la répartition des charges visées aux articles **32 à 32-7** du présent règlement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans ;
- g) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- i) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- j) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.
- k) Les travaux immobiliers définis aux articles **115** et suivants du présent règlement.
- l) 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, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, si les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi sont remplies.

C - Décisions exigeants la double majorité (L., art. 26)

Art. 80. - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article **79** d ci-dessus ;

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

D - Décisions requérant l'unanimité

Art. 81. - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Art. 82. - Sous réserve du cas prévu à l'article **79 e**, ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Art. 83. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

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

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

CHAPITRE III - SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Art. 84. - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 79 ci-dessus.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967. Le contrat de syndic fixe les modalités d'application de cet article.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Le syndic provisoire exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Art. 85. - Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Art. 86. - Conformément à la loi du 10 Juillet 1965, modifié le 6 Août 2015 :

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

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut

être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

II - ATTRIBUTIONS

Art. 87. - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat, à ce titre, il 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article 78 ci-dessus.

A - Pouvoirs de gestion et d'administration

Art. 88. - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic. Il en sera ainsi, notamment, des réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical, ou de mettre les entreprises en concurrence.

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

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Art. 89. - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

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

Art. 90. - Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 110 ci-après.

Art. 91. - Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par vote de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Art. 92. - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 47 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Art. 93. - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{ers} à 3^e du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il détiendra également les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique.

Il remettra 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 susmentionné.

En cas de changement de syndic, la transmission de ces documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Il délivrera aux frais des demandeurs des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, des procès-verbaux des assemblées générales.

Art. 94. - Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble. Il en sera de même, le cas échéant, pour le diagnostic technique.

Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic et les copropriétaires en prendre connaissance selon les modalités à convenir.

Art. 95. - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

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

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

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

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité prévue par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité prévue à l'article 78 ci-dessus, dans le contrat avec le syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Art. 96. - Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver, une somme à déterminer pour le règlement des dépenses courantes ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Art. 97. - 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, la personne liée par lui par un pacte de solidarité, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

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

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

B - Pouvoirs d'exécution et de représentation

Art. 98. - En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

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

Art. 99. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

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

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

Art. 100. - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Art. 101. - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 79 a), ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

Art. 102. - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé au minimum de trois membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Art. 103. - Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 79 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans. Ils seront rééligibles.

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

Art. 104. - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit l'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Art. 105. - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il est réuni à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Art. 106. - Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

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 leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II - MISSION

Art. 107. - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires. L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, ainsi qu'il est dit à l'article **88** ci-dessus.

Art. 108. - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 79 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V - ASSURANCES

Art. 109. - 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. Néan-

moins, 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.

Art. 110. - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

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

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par 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.

Art. 111. - L'assemblée générale, décidera 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.

Art. 112. - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Art. 113. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 114. - 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 où 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.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX - SURELEVATION

Art. 115. - Améliorations. - Conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés à l'article 79 f et g, ci-dessus, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration 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 par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée générale doit également à la même majorité fixer :

- a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 116 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;
- b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Art. 116. - 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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 79 ci-dessus, alinéas f, g et l.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés aux articles 79 et 115 ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Art. 117. - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 115 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Art. 118. - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Art. 119. - Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Art. 120. - Surélévation, Création de nouveaux locaux. - Conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat, si la décision en est prise à la majorité des membres du syndicat représenté par au moins les deux tiers des voix.

Un droit de priorité sera accordé aux copropriétaires du dernier étage.

Art. 121. - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II - RECONSTRUCTION

Art. 122. - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Art. 123. - S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Art. 124. - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession. Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 38 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Art. 125. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 115 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 115.

Art. 126. - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers chaque année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

I - LITIGES

Art. 127. - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-357 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 116 du présent règlement pour les travaux d'amélioration.

II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Art. 128. - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Art. 129. - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

III - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Art. 130. - 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 de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-14 du décret du 17 mars 1967 pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.

IV - PUBLICITE FONCIERE

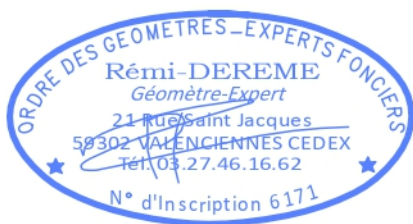
Art. 131. - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de VALENCIENNES conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

V - ELECTION DE DOMICILE

Art. 132. - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.



Fait à VALENCIENNES,
Le 17.12.2024

Pour servir et valoir ce que de droit

M. Rémi DEREME

17.12.2024