

VILLE DE ROUBAIX

*25 rue du Grand Chemin
Résidence
« Les Jardins des Tisserands »*

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

SOMMAIRE

OBJET DU REGLEMENT	3
PREAMBULE	4
Première partie : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE	6
TITRE I – DESIGNATION	6
TITRE II – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	10
TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES GENERAUX	22
TITRE III – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	24
I – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES	24
II – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	28
Seconde partie : REGLEMENT DE COPROPRIETE	29
TITRE I – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE	29
CHAPITRE 1 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE	29
CHAPITRE 2 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	29
CHAPITRE 3 – USAGE DES PARTIES COMMUNES	34
TITRE II – CHARGES COMMUNES	36
CHAPITRE I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES	36
CHAPITRE II - CHARGES PARTICULIERES AU BÂTIMENT A	37
CHAPITRE III - CHARGES PARTICULIERES AU BÂTIMENT B	38
CHAPITRE IV - CHARGES PARTICULIERES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES DU BÂTIMENT A	39
CHAPITRE V- CHARGES SPECIALES POUR LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXTERIEURS	40
TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES	41
TITRE III – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	45
CHAPITRE I – SYNDICAT	45
CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES	46
CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL	56
CHAPITRE IV – SYNDIC	59
CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT	64
CHAPITRE VI – ASSURANCES	65
TITRE IV – DECISIONS EXTRAORDINAIRES	66
CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	67
CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION	67
CHAPITRE III – AMELIORATION – ADDITION – SURELEVATION	68
CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION	70
CHAPITRE V – COPROPRIETE EN DIFFICULTE	71
TITRE V – DISPOSITIONS FINALES	72

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1er – Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 modifié et du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

1°- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°- 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.

3°- De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

4°- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement.

5°- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

L'application de ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées auront un caractère obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et ce en cas de démembrement du droit de propriété, tel que le prévoit le Code Civil pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

Il fera loi commune, à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès à compter du premier transfert de propriété d'un lot, conformément aux dispositions de l'article 1-1 de n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce projet de règlement ne pourra être publié qu'après l'obtention du diagnostic amiante prévu par l'article L 1311-1 du code de la santé publique et l'obtention du Diagnostic Technique Global prévu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) : article 58 et articles L. 731-1 à 5.

Le diagnostic technique global préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

PREAMBULE

Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE est établi conformément aux dispositions :

- ◆ De la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par :
 - la loi du n°79-2 du 02 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété,
 - la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
 - la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
 - la loi n°95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
 - la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
 - la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat,
 - la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
 - la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
 - la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL),
 - la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
 - la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE),
 - la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement (dite loi ENE ou GRENELLE 2),
 - la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives,
 - la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
 - la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives,
 - la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
 - la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
 - la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement,
 - la loi n°2016-1321 du 07 octobre 2016,
 - la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
 - la loi n°2017-203 du 21 février 2017 ratifiant les ordonnances n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation et n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation et simplifiant le dispositif de mise en œuvre des obligations en matière de conformité et de sécurité des produits et services,
 - de la loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
 - modifiant les articles 41-8 à 41-12 (« petites copropriétés » de moins de cinq lots principaux) et modifiant les articles 41-13 à 41-23 (copropriétés à deux) de la loi du 10 Juillet 1965 par l'ordonnance du 30 Octobre 2019.
 - la loi n°2019-1428 du 24 septembre 2019.
 - la loi n°2021-1104 du 22 août 2021,
 - la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021,
 -

Ainsi que par :

- l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés,
 - l'ordonnance n°2013-516 du 20 juin 2013 portant actualisation du droit civil applicable en Nouvelle-Calédonie et dans les îles Wallis et Futuna,
 - **l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014** relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées,
 - **l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014** relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
 - **l'ordonnance n°2015-1324 du 22 octobre 2015** relative aux plans de prévention des risques technologiques,
 - **l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016** portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations,
 - l'ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019,
 - l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019,
 - l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019,
 - l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020,
 - l'ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020,
 - l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020,
 - l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021,
 - l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022.
 -
- ♦ Ladite loi complétée par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par :
- le décret n°86-768 du 09 juin 1986,
 - le décret n°95-162 du 15 février 1995,
 - le décret n°97-532 du 23 mai 1997,
 - le décret n°2004-479 du 27 mai 2004,
 - le décret n°2007-285 du 1er mars 2007,
 - le décret n°2010-391 du 20 avril 2010,
 - le décret n°2012-475 du 12 avril 2012,
 - le décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012,
 - le décret n°2013-205 du 11 mars 2013,
 - le décret n°2015-342 du 26 mars 2015,
 - le décret n°2015-999 du 17 août 2015,
 - le décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015,
 - le décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015,
 - le décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015,
 - le décret n°2016-1278 du 29 septembre 2016,
 - le décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016,
 - le décret n°2016-1515 du 8 novembre 2016,
 - le décret n°2017-688 du 28 avril 2017,
 - le décret n°2018-11 du 08 janvier 2018,
 - le décret n°2019-650 du 27 juin 2019,
 - le décret n°2019-966 du 18 septembre 2019,
 - le décret n°2019-1419 du 20 décembre 2019,
 - le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.
 - le décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021,
 - le décret n°2021-872 du 30 juin 2021.
 -

Première partie : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE I – DESIGNATION

ARTICLE 2 – Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à ROUBAIX (59), au numéro 25 rue du Grand Chemin, sur les parcelles cadastrales reprises ci-dessous :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
LS	0369	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 a 90 ca
LS	0374	25 RUE DU GRAND CHEMIN	11 a 59 ca
LS	0375	RUE DU GRAND CHEMIN	04 a 23 ca
LS	0382	23 RUE DU GRAND CHEMIN	01 a 45 ca
LS	0383	RUE DU GRAND CHEMIN	00 a 29 ca
LS	0384	23 RUE DU GRAND CHEMIN	01 a 12 ca
LS	0385	RUE DU GRAND CHEMIN	00 a 55 ca
LS	0392	23 RUE DU GRAND CHEMIN	01 a 36 ca
LS	0393	RUE DU GRAND CHEMIN	00 a 29 ca

La résidence est composée de deux bâtiments à rénover, le bâtiment A situé en front à rue, le bâtiment B situé en partie arrière de la parcelle est accessible via un porche traversant le bâtiment A, porche donnant également accès à une aire de stationnement et une voie de circulation comprenant des espaces verts, ainsi qu'à un local poubelles annexe.

Le premier bâtiment (A) est constitué d'un rez-de-chaussée et de trois étages, reliés par un escalier et un ascenseur.

Le deuxième bâtiment (B) est composé de neuf logements en duplex constitué d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

Un porche, un hall et deux locaux à vélos communs à l'ensemble de l'immeuble sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment A.

La résidence bénéficiera aussi de 33 lots dédiés au stationnement dont une place P.M.R. (place dédiée aux Personnes à Mobilité Réduite), plus une place P.M.R. communes non comptabilisées en tant que lot (décret n°2017-688, cf. page 12).

ELEMENTS D'EQUIPEMENTS

ÉLECTRICITÉ :

Il existera :

- Un compteur électrique individuel dédié aux services généraux de l'immeuble situé dans un local technique au rez-de-chaussée du bâtiment A.
- Un compteur électrique individuel pour chacun des lots d'habitation (X25 pour le bât. A, X9 pour le bât. B).

GAZ :

L'immeuble n'est pas raccordé au réseau de gaz de ville.

EAU FROIDE :

Il existera :

- Un compteur pour les services généraux de l'immeuble, situé dans le local vélos 1 du bâtiment A ;
- Un compteur général pour les logements du bâtiment A, situé dans le local vélos 1 du bâtiment A ;

- Un compteur individuel pour chacun des lots 201 à 209, situé dans le local vélos 1 du bâtiment A ;
- Un sous-compteur individuel pour chacun des lots d'appartement du bâtiment A, situé dans la gaine technique eau au rez-de-chaussée du bâtiment A.

EAU CHAUDE : Par chauffe-eaux individuels.

CHAUFFAGE : Individuel.

EGOUT : Par rejet direct.

BOÎTES A LETTRES :

Il existera deux blocs de boîtes à lettres, un pour le bâtiment A comportant 25 boîtes à lettres et un pour le bâtiment B comportant neuf boîtes à lettres, tous deux situés dans le hall commun de l'immeuble.

LOCAL POUBELLES/VELOS :

Il existera un local poubelles, situé sur le côté du bâtiment A, ainsi que deux locaux à vélos communs situés au rez-de-chaussée du bâtiment A.

INTERPHONIE : Il existera une platine d'appel à l'entrée sur rue de l'immeuble.

TELEVISION et INTERNET : L'immeuble sera raccordé au réseau Internet et il existera une antenne collective sur le toit.

VENTILATION :

Collective pour le bâtiment A,
Individuelle à chaque lot.

PLANS

Les plans de cet immeuble ont été dressés par le cabinet d'architecture, BŌ ARCHITECTURES, 79 rue du Grand Chemin, 59100 ROUBAIX.

Les plans des niveaux sur lesquels figurent les numéros des lots ont été complétés par la SELARL Antoine ESTADIEU, Géomètre-Expert à LILLE, 5bis rue Armand Carrel, auteur de ce règlement.

Un exemplaire de ces plans restera annexé à cet acte.

CALCULS

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges sont issus des articles 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965.

Ainsi, les quotes-parts de copropriété du sol et des parties communes sont proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Il est bien entendu qu'un lot ayant la jouissance privative d'une terrasse, loggia, balcon, jardin ou cour aura, proportionnellement à la surface dont il jouit, une augmentation des tantièmes propres à son lot.

Les lots autres qu'appartements, bureaux ou locaux professionnels, ont un coefficient qui leur est propre (garages, parkings, greniers, caves, dépendances...).

Etant ici précisé que les tantièmes de copropriété ont été calculés par le Cabinet Antoine ESTADIEU, Géomètre-Expert à LILLE, 5bis rue Armand Carrel, en Septembre 2024 et que la méthode utilisée est celle ci-après indiquée.

Coefficients employés pour le calcul des quotes-parts et des charges générales :

<i>k1 : Nature du lot</i>
<i>1,00 pour la superficie des aménagements possibles, 0,25 pour les terrasses, 0,20 pour les balcons, 0,15 pour les stationnements extérieurs, 0,05 pour les jardins.</i>

<i>Situation des lots</i>		
<i>k2 : Niveau avec ascenseur (Bât. A)</i>	<i>k2 : Niveau sans ascenseur (Bât. B et stat. Ext.)</i>	<i>k3 : Exposition</i>
<i>0,90 Rez-de-chaussée, 0,95 1er étage, 1,00 2ème étage, 1,05 3ème étage.</i>	<i>0,95 Rez-de-chaussée, 1,00 1er étage.</i>	<i>de 0,96 à 1,04</i>

FORMULE EMPLOYEE :

$$\text{Superficie pondérée} = \text{Superficies} \times k1 \times k2 \times k3$$

Coefficients employés pour le calcul des quotes-parts de charges d'escaliers :

<i>k1 : Fréquence d'utilisation</i>	<i>k2 : Niveau des entrées</i>
<i>Egal au coefficient de nature du lot (cf. tableau précédent).</i>	0,00 Rez-de-chaussée, 1,00 R+1, 1,05 R+2, 1,10 R+3.

FORMULE EMPLOYEE :

$$\text{Superficie pondérée} = \text{Superficie brute habitable} \times k1 \times k2$$

Coefficients employés pour le calcul des quotes-parts de charges d'ascenseur :

<i>k1 : Fréquence d'utilisation</i>	<i>k2 : Niveau des entrées</i>
<i>Egal au coefficient de nature du lot (cf. tableau précédent).</i>	0,00 Rez-de-chaussée, 1,00 R+1, 1,17 R+2, 1,34 R+3.

FORMULE EMPLOYEE :

$$\text{Superficie pondérée} = \text{Superficie brute habitable} \times k1 \times k2$$

Superficies utilisées :

Les quotes-parts et les charges ont été calculées à partir des surfaces aménagées des locaux fournis par le cabinet d'architecte BÔ ARCHITECTURES, 79 rue du Grand Chemin, 59100 ROUBAIX.

SERVITUDES

En plus des servitudes éventuellement présentes ou non dans les actes notariés :

Aucune autre servitude connue que celles pouvant résulter de la loi, de la situation naturelle des lieux et de l'urbanisme.

TITRE II – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

La présente division de l'immeuble et la répartition des tantièmes de copropriété des parties communes qui en est la conséquence supposent que les plans, qui leur ont servi de base, ne soient pas remis en cause ; s'il en était autrement et si la surface développée devait être différente, cette affectation de tantièmes de copropriété des parties communes serait modifiée pour tenir compte des plans définitivement adoptés.

Ce réajustement s'effectuerait toutefois en vertu des mêmes normes que celles qui ont présidées à la présente répartition ainsi qu'il est dit ci-après. Il en serait de même pour la répartition des charges.

DIVISION DE L'ENSEMBLE

L'ensemble est divisé ainsi :

- 1) Les stationnements extérieurs :
Lots 1 à 33 ;
- 2) Dans le bâtiment A :
Les appartements :
Lots 101 à 125 ;
- 3) Dans le bâtiment B :
Les appartements :
Lots 201 à 209.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part qui y est attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en millièmes (10.000^{ème}).

COMPOSITION DES LOTS

Les stationnements extérieurs :

Au rez-de-chaussée :

LOT N°1

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, première place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 1 et lot 1 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°2

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, deuxième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 2 et lot 2 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°3

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, troisième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 3 et lot 3 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°4

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, quatrième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 4 et lot 4 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°5

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, cinquième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 5 et lot 5 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°6

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, sixième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 6 et lot 6 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°7

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, septième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 7 et lot 7 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°8

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, huitième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 8 et lot 8 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°9

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, neuvième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 9 et lot 9 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°10

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dixième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 10 et lot 10 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°11

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, onzième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 11 et lot 11 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°12

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, douzième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 12 et lot 12 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°13

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, treizième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 13 et lot 13 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°14

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, quatorzième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 14 et lot 14 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°15

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, quinzième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 15 et lot 15 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°16

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, seizième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 16 et lot 16 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°17

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dix-septième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 17 et lot 17 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°18

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dix-huitième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 18 et lot 18 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°19

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dix-neuvième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 19 et lot 19 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°20

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, vingtième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 20 et lot 20 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°21

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, vingt et unième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 21 et lot 21 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°22

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, vingt-deuxième place à droite en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 22 et lot 22 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°23

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, douzième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 23 et lot 23 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°24

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, onzième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 24 et lot 24 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°25

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, dixième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 25 et lot 25 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur. Il s'agit d'une place pour personne à mobilité réduite (P.M.R.).	
b) Ce lot comprend également les onze / dix-millièmes des parties communes générales.	11 / 10 000

LOT N°26

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, neuvième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 26 et lot 26 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°27

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, huitième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 27 et lot 27 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°28

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, septième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 28 et lot 28 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°29

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, sixième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 29 et lot 29 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°30

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, cinquième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 30 et lot 30 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°31

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, quatrième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 31 et lot 31 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°32

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, troisième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 32 et lot 32 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

LOT N°33

a) Un emplacement de stationnement extérieur, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, deuxième place à gauche en entrant sur l'aire de stationnement, désigné stat. 33 et lot 33 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un emplacement de stationnement extérieur.	
b) Ce lot comprend également les huit / dix-millièmes des parties communes générales.	8 / 10 000

Dans le bâtiment A :**Les appartements :****Au rez-de-chaussée :****LOT N°101**

a) Un appartement de type 2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du rez-de-chaussée du bât. A, désigné logt. 1 et lot 101 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, une chambre et une salle de douche avec WC. Il a également la jouissance privative d'un jardin avec terrasse.	
b) Ce lot comprend également les cent soixante-dix-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	177 / 10 000

LOT N°102

a) Un appartement de type 2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du rez-de-chaussée du bât. A, désigné logt. 2 et lot 102 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un hall, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de douche, un local technique, un cellier/rangement et un WC. Il a également la jouissance privative d'un jardin avec terrasse.	
b) Ce lot comprend également les deux cent soixante-seize / dix-millièmes des parties communes générales.	276 / 10 000

*Au premier étage :***LOT N°103**

a) Un appartement de type 2bis avec mezzanine, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 3 et lot 103 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre, un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les trois cent treize / dix-millièmes des parties communes générales.	313 / 10 000

LOT N°104

a) Un appartement de type 3bis avec mezzanine, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 4 et lot 104 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, un séjour/salon/cuisine, une chambre 1, une salle de douche, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre 2, un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les trois cent soixante-seize / dix-millièmes des parties communes générales.	376 / 10 000

LOT N°105

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 5 et lot 105 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : une chambre et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent vingt / dix-millièmes des parties communes générales.	220 / 10 000

LOT N°106

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 6 et lot 106 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin nuit et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les cent quatre-vingt-quatre / dix-millièmes des parties communes générales.	184 / 10 000

LOT N°107

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 7 et lot 107 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin nuit, un dressing et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les cent quatre-vingt-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	187 / 10 000

LOT N°108

a) Un appartement de type 1, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis l'escalier de droite du demi-palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 8 et lot 108 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, une pièce de vie, une salle de douche et un WC.	
b) Ce lot comprend également les cent un / dix-millièmes des parties communes générales.	101 / 10 000

LOT N°109

a) Un appartement de type 1, situé au premier étage du bâtiment A, avec accès direct depuis l'escalier de gauche du demi-palier commun du 1 ^{er} étage du bât. A, désigné logt. 9 et lot 109 au plan. Il se compose de : - au premier étage : un hall, une pièce de vie, une salle de douche et un WC. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les cent vingt / dix-millièmes des parties communes générales.	120 / 10 000

Au deuxième étage :**LOT N°110**

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 10 et lot 110 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine avec placard technique, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre, un coin-nuit, une salle de douche et un WC. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les trois cent quarante-six / dix-millièmes des parties communes générales.	346 / 10 000

LOT N°111

a) Un appartement de type 2bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 11 et lot 111 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les cent quatre-vingt-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	187 / 10 000

LOT N°112

a) Un appartement de type 3bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 12 et lot 112 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine avec placards techniques, une chambre 1 avec salle de douche, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre 2, un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les trois cent quatre-vingt-dix-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	397 / 10 000

LOT N°113

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 13 et lot 113 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent trente-trois / dix-millièmes des parties communes générales.	233 / 10 000

LOT N°114

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 14 et lot 114 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent cinq / dix-millièmes des parties communes générales.	205 / 10 000

LOT N°115

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 15 et lot 115 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall/séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit, un dressing et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent cinq / dix-millièmes des parties communes générales.	205 / 10 000

LOT N°116

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 16 et lot 116 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall, un séjour/cuisine avec placard technique, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit, un dressing et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les cent cinquante-deux / dix-millièmes des parties communes générales.	152 / 10 000

LOT N°117

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au deuxième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 2 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 17 et lot 117 au plan. Il se compose de : - au deuxième étage : un hall/séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit, un dressing et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent dix-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	217 / 10 000

*Au troisième étage :***LOT N°118**

a) Un appartement de type 2 avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 18 et lot 118 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les deux cent soixante-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	267 / 10 000

LOT N°119

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 19 et lot 119 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les cent quatre-vingts / dix-millièmes des parties communes générales.	180 / 10 000

LOT N°120

a) Un appartement de type 2bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 20 et lot 120 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/ cuisine avec placards techniques, une chambre 1 avec salle de douche, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un palier, une chambre 2, un coin-nuit et une salle de douche. Il a également la jouissance privative d'un balcon.	
b) Ce lot comprend également les trois cent quatre-vingt-treize / dix-millièmes des parties communes générales.	393 / 10 000

LOT N°121

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 21 et lot 121 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent quarante-trois / dix-millièmes des parties communes générales.	243 / 10 000

LOT N°122

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 22 et lot 122 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent dix-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	217 / 10 000

LOT N°123

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 23 et lot 123 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall/séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit, un dressing et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent quatorze / dix-millièmes des parties communes générales.	214 / 10 000

LOT N°124

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 24 et lot 124 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall, un séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : une chambre et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les cent cinquante et un / dix-millièmes des parties communes générales.	151 / 10 000

LOT N°125

a) Un appartement de type 1bis avec mezzanine, situé au troisième étage du bâtiment A, avec accès direct depuis le palier commun du 3 ^{ème} étage du bât. A, désigné logt. 25 et lot 125 au plan. Il se compose de : - au troisième étage : un hall/ séjour/cuisine, un WC et un escalier privatif, - sur la mezzanine : un coin-nuit, un dressing et une salle de douche.	
b) Ce lot comprend également les deux cent trente-sept / dix-millièmes des parties communes générales.	237 / 10 000

Dans le bâtiment B :
Les appartements :

Au rez-de-chaussée :

LOT N°201

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. A et lot 201 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine avec placard technique, une lingerie, un dégagement, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'un jardin	
b) Ce lot comprend également les quatre cent quatre-vingts / dix-millièmes des parties communes générales.	480 / 10 000

LOT N°202

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 202 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'un jardin.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent quarante et un / dix-millièmes des parties communes générales.	441 / 10 000

LOT N°203

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 203 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent trente / dix-millièmes des parties communes générales.	430 / 10 000

LOT N°204

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 204 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent quarante-huit / dix-millièmes des parties communes générales.	448 / 10 000

LOT N°205

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 205 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent trente-huit / dix-millièmes des parties communes générales.	438 / 10 000

LOT N°206

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 206 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent trente-deux / dix-millièmes des parties communes générales.	432 / 10 000

LOT N°207

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 207 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent trente-deux / dix-millièmes des parties communes générales.	432 / 10 000

LOT N°208

a) Un appartement de type 4 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 208 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, un dégagement avec placard technique, une lingerie, un WC et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, trois chambres, une salle de douche et une salle de bains. Il a également la jouissance privative d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cent trente-quatre / dix-millièmes des parties communes générales.	434 / 10 000

LOT N°209

a) Un appartement de type 3 en duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment B, avec accès direct depuis l'aire de stationnement, désigné logt. B et lot 209 au plan. Il se compose de : - au rez-de-chaussée : un séjour/cuisine, une lingerie, un rangement, un WC avec placard technique et un escalier privatif, - au premier étage : un palier, deux chambres, une salle de douche, une salle de bains et un WC. Il a également la jouissance privative d'un jardin et d'une terrasse avec espaces vert.	
b) Ce lot comprend également les quatre cents / dix-millièmes des parties communes générales.	400 / 10 000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif qui demeurera ci-joint conformément à l'article numéro 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 Janvier 1959.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES GENERAUX

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etage	Tantièmes généraux de copropriété en 10.000èmes
1	Stat. 1	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
2	Stat. 2	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
3	Stat. 3	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
4	Stat. 4	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
5	Stat. 5	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
6	Stat. 6	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
7	Stat. 7	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
8	Stat. 8	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
9	Stat. 9	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
10	Stat. 10	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
11	Stat. 11	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
12	Stat. 12	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
13	Stat. 13	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
14	Stat. 14	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
15	Stat. 15	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
16	Stat. 16	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
17	Stat. 17	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
18	Stat. 18	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
19	Stat. 19	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
20	Stat. 20	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
21	Stat. 21	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
22	Stat. 22	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
23	Stat. 23	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
24	Stat. 24	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
25	Stat. 25	Extérieur	Stationnement extérieur P.M.R.	R+0	11
26	Stat. 26	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
27	Stat. 27	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
28	Stat. 28	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
29	Stat. 29	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
30	Stat. 30	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
31	Stat. 31	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
32	Stat. 32	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8
33	Stat. 33	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etage	Tantièmes généraux de copropriété en 10.000èmes
101	Logt. 1 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	177
102	Logt. 2 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	276
103	Logt. 3 - T3	Bât. A	Appartement	R+1	313
104	Logt. 4 - T4	Bât. A	Appartement	R+1	376
105	Logt. 5 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	220
106	Logt. 6 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	184
107	Logt. 7 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	187
108	Logt. 8 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	101
109	Logt. 9 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	120
110	Logt. 10 - T3	Bât. A	Appartement	R+2	346
111	Logt. 11 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	187
112	Logt. 12 - T4	Bât. A	Appartement	R+2	397
113	Logt. 13 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	233
114	Logt. 14 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	205
115	Logt. 15 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	205
116	Logt. 16 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	152
117	Logt. 17 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	217
118	Logt. 18 - T2	Bât. A	Appartement	R+3	267
119	Logt. 19 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	180
120	Logt. 20 - T3 bis	Bât. A	Appartement	R+3	393
121	Logt. 21 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	243
122	Logt. 22 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	217
123	Logt. 23 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	214
124	Logt. 24 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	151
125	Logt. 25 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	237
201	Logt. A - T4	Bât. B	Appartement	R+0	480
202	Logt. B - T4	Bât. B	Appartement	R+0	441
203	Logt. C - T4	Bât. B	Appartement	R+0	430
204	Logt. D - T4	Bât. B	Appartement	R+0	448
205	Logt. E - T4	Bât. B	Appartement	R+0	438
206	Logt. F - T4	Bât. B	Appartement	R+0	432
207	Logt. G - T4	Bât. B	Appartement	R+0	432
208	Logt. H - T4	Bât. B	Appartement	R+0	434
209	Logt. I - T3	Bât. B	Appartement	R+0	400
					10000

TITRE III – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

A – PARTIES COMMUNES GENERALES

Elles comprennent :

- La totalité du terrain, soit l'ensemble du terrain constituant l'assiette foncière de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété,
- Les clôtures ou murs mitoyens ou non délimitant la propriété s'ils existent,
- Les canalisations, conduits, gaines, tuyaux, canalisations et colonnes de toutes natures (eau, gaz, électricité, ventilation, télécommunications, etc.) nécessaires à la fourniture de toutes prestations et communes à l'ensemble des copropriétaires, le tout à l'exclusion des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur de locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci.
- Les conduits et tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantations, ...), à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble,
- Les pompes de relevage si nécessaire,
- Tous compteurs généraux, appareils et équipements affectés au service général de l'immeuble pouvant exister, et les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés à cet usage,
- Le porche, le hall du rez-de-chaussée du bâtiment A, la voie de circulation et les espaces verts, les locaux communs (locaux vélos, local poubelles, etc.), les locaux techniques (local technique eau, local technique électricité services généraux) s'ils existent,
- L'emplacement de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite laissés en parties communes.

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative d'une part et ne peut d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

REMARQUE : Les jardins, terrasses et, balcons en jouissance privative sont considérés comme parties communes à usage privatif du copropriétaire concerné.

B – PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AU BÂTIMENT A

Non considérées comme générales au sens du paragraphe qui précède, elles comprennent :

- Les gros murs de façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie et béton armé, les ornements de façades (non compris les garde-corps, balustrades, barre d'appui des balcons ou terrasses, jalousies, persiennes, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires s'ils existent) du bâtiment A.
- Les poutres et solives des planchers, les hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers (à l'exception du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives) du bâtiment A,
- La couverture du bâtiment A et d'une façon générale, de tous les éléments assurant le couvert et l'étanchéité du bâtiment A, avec la toiture et ses charpentages,

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative d'une part et ne peut d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

C – PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AU BÂTIMENT B

Non considérées comme générales au sens du paragraphe qui précède, elles comprennent :

- Les canalisations, conduits, gaines, tuyaux, canalisations et colonnes de toutes natures (eau, gaz, électricité, ventilation, télécommunications, etc.) nécessaires à la fourniture de toutes prestations et spécifique à l'usage commun de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment B, le tout à l'exclusion des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur de locaux privés et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci.
- Les conduits et tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantations, ...), à l'usage de tous les copropriétaires du bâtiment B,
- Tous compteurs généraux, appareils et équipements affectés au service général de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment B pouvant exister, et les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés à cet usage,
- Les gros murs de façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie et béton armé, les ornements de façades (non compris les garde-corps, balustrades, barre d'appui des balcons ou terrasses, jalousies, persiennes, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires s'ils existent) du bâtiment B.
- Les poutres et solives des planchers, les hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers (à l'exception du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives) et les escaliers (à l'exception des escaliers des parties privatives) du bâtiment B,
- La couverture du bâtiment B et d'une façon générale, de tous les éléments assurant le couvert et l'étanchéité du bâtiment B, avec la toiture et ses charpentages,
- Les placards et gaines technique à l'usage des copropriétaires du bâtiment B, s'ils existent,

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment B.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative d'une part et ne peut d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

C – PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BÂTIMENT A

Non considérées comme générales au sens du paragraphe qui précède, elles comprennent :

- Les canalisations, conduits, gaines, tuyaux, canalisations et colonnes de toutes natures (eau, gaz, électricité, ventilation, télécommunications, etc.) nécessaires à la fourniture de toutes prestations et spécifique à l'usage commun de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A, le tout à l'exclusion des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur de locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci.
- Les conduits et tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, et leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantations, ...), à l'usage de tous les copropriétaires du bâtiment A,
- Tous compteurs généraux, appareils et équipements affectés au service général de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A pouvant exister, et les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés à cet usage,
- L'escalier d'accès au palier d'entrée du bâtiment A, le dégagement commun au rez-de-chaussée du bâtiment A, le hall commun du premier étage,
- L'escalier d'accès aux étages du bâtiment A et sa cage, les paliers communs des étages,
- L'ascenseur du bâtiment A et sa cage, sa machinerie,
- Les placards et gaines technique à l'usage spécifique des copropriétaires du bâtiment A, s'ils existent.

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité en particulier de tous les copropriétaires du bâtiment A.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative d'une part et ne peut d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

ARTICLE 5 – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever le bâtiment principal et d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin qui sont choses communes,
- le droit d'affouiller ces cours et jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- le droit d'affichage sur les parties communes,
- le droit de construire afférent aux parties communes.

ARTICLE 6 – Les parties communes et les droits qui sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

ARTICLE 6-1 – CLAUSES PARTICULIERES

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

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots, non essentielles au respect de la destination de l'immeuble et ne desservant que les lots réunis, ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

En tout état de cause, et avant toute approbation de jouissance il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour à la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1^{er} paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes générales, ni celle des charges.

ARTICLE 6-2 - Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

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

II – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 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 avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

- Les plafonds et le parquet (à l’exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communs),
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols, y compris ceux des balcons et loggias réputés partie commune,
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les appuis de fenêtres, les garde-corps, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,
- Les enduits des gros murs et les cloisons séparatrices,
- Les installations de chauffage (radiateurs) et de distribution d’eau chaude sanitaire,
- Les installations sanitaires des salles de bains, salles d’eau et water-closet,
- Les placards et penderies,
- L’encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers tentures et décors,
- Les câblages T.V. internes aux locaux,
- Les alimentations et évacuations de toute nature (à partir du robinet d’arrêt ou de la disjonction, même si celui-ci est situé dans une gaine ou un placard technique extérieur à du local, jusqu’à l’installation concernée, pour les premières, et jusqu’aux culottes ou siphons pour les secondes) installées à l’intérieur du local, avec tous les appareils de fonctionnement qui s’y rattachent, qui sont à l’usage exclusif et particulier dudit local (pour autant qu’il ne soient pas pris dans l’épaisseur des murs, plafonds ou planchers ainsi que de leurs revêtements, auquel cas ils constitueraient alors des parties communes), les robinets d’arrêt insérés entre la colonne montante collective et la distribution privative,
- Les compteurs divisionnaires (sauf s’ils sont propriété des compagnies concessionnaires),
- Les installations électriques de chaque local depuis le compteur,
- Les installations intérieures et sonneries interphones et téléphoniques,

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 lots quand elles ne font pas partie du gros œuvre (partie commune), sont réputées mitoyennes entre les copropriétaires voisins, celles qui séparent les parties privatives des parties communes (escaliers, paliers, ...) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les locaux privés, sont propriété commune.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Seconde partie : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 – L'immeuble est à usage d'habitation principalement.

Les activités libérales sont admises sous réserve des autorisations administratives nécessaires et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la bonne tranquillité de l'immeuble, ni gêner par l'odeur ou le bruit les autres copropriétaires.

La location meublée de tourisme de courte durée est autorisée dans l'ensemble de la copropriété.

CHAPITRE 2 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 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 ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination et réserves qui seront exposées ci-après.

Toute modification ou changement des revêtements de sols des parties privatives à usage d'habitation, au profit de revêtements de sols en matière rigide, tels que carrelages, parquets, dalles thermoplastiques (liste non exhaustive), autres que moquettes devra être effectué conformément aux règles de l'art en la matière.

Tout copropriétaire désirant procéder à une telle modification devra produire au syndic de la copropriété, préalablement à ladite modification, une attestation émanant de l'architecte de l'ensemble immobilier objet des présentes, ou à défaut d'un architecte, maître d'œuvre ou technicien du bâtiment, au choix de ce copropriétaire.

Ladite attestation devra préciser que la modification envisagée est conforme au respect des règles de l'art en la matière et à la réglementation en vigueur relative à l'isolation phonique.

En cas de litige, le copropriétaire n'ayant pas respecté ces dispositions pourra être tenu de remettre le revêtement de sol en l'état initial.

Les copropriétaires pourront librement procéder aux modifications et aménagements intérieurs de leurs locaux, à condition de respecter l'intégrité du gros œuvre et notamment de ne pas faire supporter à l'ossature des efforts imprévus, de ne pas porter atteinte d'une manière ou d'une autre aux canalisations et aux éléments d'équipements communs, de ne pas gêner les circuits d'évacuation en cas de sinistre et, d'une manière générale, de ne rien faire en contradiction avec les règles de sécurité.

Les modifications de lots ne peuvent être entreprises par le copropriétaire intéressé que sous sa responsabilité et dans le respect des lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la construction et l'isolation phonique.

Le syndic devra toujours être informé de ces travaux.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic principal et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Il est en outre précisé que les travaux complémentaires et modificatifs concernant les façades et l'aspect extérieur des lots devront recevoir, outre l'autorisation des administrations concernées, l'agrément du syndicat des copropriétaires.

Les travaux modificatifs ne pourront, sauf accord exprès de la société constructeur, être exécutés qu'après la livraison des locaux et ne devront, en aucun cas, gêner la bonne marche générale du chantier.

ARTICLE 9bis – MUTATION DE LOTS

a) Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, dès lors qu'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou constituant sur ces derniers un droit réel, et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique notamment d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées, ...).

Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

b) Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic peut former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

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

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu, et sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du

mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

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

ARTICLE 10 – OCCUPATIONS

L'occupation des locaux ne doit pas apporter d'activités dangereuses ou insalubres ou être de nature à incommoder les autres copropriétaires par le bruit ou les odeurs.

Les copropriétaires devront répondre aux règles d'urbanisme et du droit du travail sous la condition de ne jamais porter atteinte aux autres copropriétaires. Si du fait de l'occupation libérale (dans le cas où celle-ci est autorisée), il fallait apporter des modifications d'ordre réglementaire à l'immeuble (code du travail, ...) tant dans les parties privatives que communes concernées, les modifications seraient à la charge exclusive du (ou des) copropriétaire demandeur.

ARTICLE 10bis – JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

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

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble. Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

D'une manière générale, les copropriétaires et occupants devront veiller au respect du décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage...

ARTICLE 11 – LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle qu'elle est 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 tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

ARTICLE 11bis – ANIMAUX

Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens, les chats et autres animaux domestiques courants (oiseaux, ...) sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux précités ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 12 – HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les portes d'entrées, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades et rampes ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve du respect de l'harmonie du bâtiment, après décision du syndicat des copropriétaires spécifiant les modèles, coloris et instructions de pose qui auront été approuvés par celui-ci.

La publicité pour mise en vente ou location des locaux est autorisée sous réserve d'être posée sur le panneau d'affichage avec accord du syndic.

La pose de parabole est interdite.

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 persiennes, stores et jalousies.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtre sans y être fixé pour en éviter la chute et il sera interdit d'y étendre du linge.

Les copropriétaires jouissant d'une terrasse devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de leurs dommages, fissures, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auront effectués. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 12bis – DROITS DE JOUISSANCE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE DES TERRASSES, JARDINS ET BALCONS

Pour des raisons d'harmonie, l'aménagement des terrasses et balcons, devra être respecté et ne pourra être sensiblement modifié sans autorisation de l'assemblée générale.

Ces espaces devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet disparate ne pourra y séjourner durablement. L'usage des barbecues ou tout autre dispositif émettant des fumées ou des odeurs, est strictement interdit sur les jardins, terrasses et balcons à moins de dix mètres des habitations et dans les parties communes et espaces verts, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Les balustrades, garde-corps devront être maintenus en bon état et ne pourront être modifiés ni recouverts ou doublés sans autorisation de l'assemblée générale.

Les occupants des appartements possédant un balcon ou une terrasse ne pourront en aucun cas effectuer des percements des planchers qui risqueraient de détériorer l'éventuelle étanchéité desdits planchers.

Les copropriétaires disposant d'un balcon ou d'une terrasse supporteront personnellement la charge de l'entretien du revêtement de sol notamment des dalles sur plot, s'il en existe, de leur remplacement et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle du syndic et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

L'entretien par l'occupant ou par une entreprise de son choix, consistera au nettoyage des revêtements, à la surveillance de l'adhérence des relevés d'étanchéité, et au nettoyage des orifices des évacuations afin de s'assurer de l'absence de toute obstruction pouvant empêcher l'eau de s'évacuer. Toute anomalie constatée devra être relayée auprès du syndic pour la mise en œuvre des actions de réparations.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes, dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des copropriétaires du bâtiment.

ARTICLE 13 – TELEVISION

Les lots principaux seront raccordés à l'installation collective mise en place. Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant : la dimension de l'antenne, l'endroit précis où il souhaite la poser, le ou les satellites qu'il veut capter. Le syndic inscrira alors à l'ordre du jour de l'assemblée générale le projet de résolution.

L'assemblée a trois possibilités :

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

L'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement. Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

ARTICLE 14 – ENSEIGNES – PLAQUES

Si l'un des lots est à usage de profession libérale, il pourra disposer une plaque professionnelle à l'entrée du bâtiment sur rue. Son emplacement devra être validé par le conseil syndical.

Toute enseigne ou plaque déjà présente pourra rester.

ARTICLE 15 – REPARATIONS 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 et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice, par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution de la valeur de leur lot ou par suite d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire ou encore de dégradations, pourront prétendre à indemnité.

ARTICLE 16 – LIBRE ACCES

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

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet 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.

ARTICLE 17bis - ELECTRICITE

Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 18 – CHAUFFAGE

D'une manière générale si des appareils de chauffage individuels sont utilisés, ils doivent être conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

En cas d'absence prolongée en période de chauffage, les copropriétaires devront maintenir le chauffage de leur local.

ARTICLE 19 – MODIFICATIONS – SUBDIVISIONS – REUNIONS

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mille-neuf cent soixante-cinq soumise à l'approbation de l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots sous les mêmes conditions.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la charge du demandeur.

En cas de division d'un lot, un acte modificatif attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits différents publiés au fichier immobilier.

Dans le cas de la réunion de plusieurs lots où une quote-part des parties communes ne dessert que ces lots une fois réunis, le propriétaire peut prendre la jouissance privative de cette quote-part de partie commune à charge pour lui de la restituer après l'avoir remise en état s'il y a à nouveau séparation des lots réunis, une telle réunion ne devant porter atteinte à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 20 – SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni 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.

ARTICLE 21 – RESPONSABILITE

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

CHAPITRE 3 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 22 – 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 la 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 21 ci-dessus.

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

Si du fait de l'usage d'une profession libérale (si elle est autorisée) et dans le cadre d'une mise en conformité quelconque des parties communes à réaliser, toutes les interventions administratives et les frais inhérents sont à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 23 – 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, sauf en cas de nécessité. Les passages devront être laissés libres, en tout temps.

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, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Le portail commun sur rue doit être généralement tenu fermé la nuit.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

ARTICLE 24 – Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires. Tout rejet d'eaux usées sur les canalisations existantes devra respecter les normes antipollution en vigueur (traitement préalable si nécessaire).

ARTICLE 25 – L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire, ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 26 – 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 de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

ARTICLE 27 – En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, en ce compris les loggias, terrasses ou balcons, 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 d'autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais de copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

PROVISoire

TITRE II – CHARGES COMMUNES

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

A- DEFINITION

ARTICLE 28/1

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

- a) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférentes aux parties privatives, tant qu'en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires,
- b) Les dépenses afférentes à l'assemblée générale et au fonctionnement du syndicat,
- c) Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux des parties communes,
- d) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat,
- e) Les frais et charges du personnel d'entretien des parties communes générales et le matériel d'entretien nécessaire. Les frais concernant le local (compteurs, impôts locaux, chauffage...), et la rémunération du gardien de l'ensemble avec ses charges salariales s'il y a lieu,
- f) L'entretien des clôtures et murs d'enceinte s'ils existent,
- g) L'entretien, la location et la consommation des compteurs (électrique, gaz, eau, ...) des services généraux communs à l'ensemble de l'immeuble s'ils existent,
- h) L'entretien et les réparations à faire aux conduits, canalisations, gaines et réseaux, communs à l'ensemble de la copropriété, de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux,
- i) Les frais d'entretien de peinture et de réparations à faire au porche du bâtiment A, au hall du rez-de-chaussée du bâtiment A, à la voie de circulation et aux espaces verts, aux locaux communs (locaux vélos du bâtiment A, local poubelles, etc.), aux locaux techniques communs à l'ensemble de la copropriété (local technique eau, local technique électricité services généraux situés dans le bâtiment A) s'ils existent,
- j) Les frais d'entretien et de peinture des emplacements de stationnement pour personne à mobilité réduite (P.M.R.).

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'immeuble et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B- REPARTITION

ARTICLE 28/2

Les charges générales de la copropriété sont réparties d'après la colonne A du tableau des charges.

CHAPITRE II - CHARGES PARTICULIERES AU BÂTIMENT A

A- DEFINITION

ARTICLE 28/3

Les charges **particulières au bâtiment A** comprennent :

- a) Les frais de réparations et d'entretien relatifs aux éléments porteurs du bâtiment A, ses murs (sauf les menues réparations concernant les gros murs ou les cloisons à l'intérieur des locaux privés) ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure du bâtiment A à partir des fondations,
- b) Les frais liés à l'entretien et à la réparation des éléments de couverture du bâtiment A, toutes les terrasses et balcons accessibles ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire (le gros œuvre seulement, hors revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité) ; et d'une façon générale, de tous les éléments assurant le couvert et l'étanchéité du bâtiment A, avec sa toiture et ses charpentages,
- c) Les frais d'entretien et de réparations à faire aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades du bâtiment A. Le tout sous réserve des dispositions ci-dessus précisées à l'article 12 « Harmonie de l'ensemble immobilier »,
- d) Les frais de ravalement des façades (ravalements qui devront respecter la volonté initiale de l'architecte de l'ensemble immobilier) auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs de fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B- REPARTITION

ARTICLE 28/4

Les charges particulières du bâtiment A sont réparties d'après la colonne B du tableau des charges.

CHAPITRE III - CHARGES PARTICULIERES AU BÂTIMENT B

A- DEFINITION

ARTICLE 28/5

Les charges **particulières au bâtiment B** comprennent :

- a) Les frais et charges du personnel d'entretien des parties communes particulières au bâtiment B et le matériel d'entretien nécessaire, s'il y a lieu,
- b) L'entretien, la location et la consommation des compteurs (électrique, gaz, eau, ...) des services généraux spécifiques au bâtiment B, s'ils existent,
- c) L'entretien et les réparations à faire aux conduits, canalisations, gaines et réseaux, à l'usage spécifique de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment B, de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux,
- d) Les frais de réparations et d'entretien relatifs aux éléments porteurs du bâtiment B, ses murs (sauf les menues réparations concernant les gros murs ou les cloisons à l'intérieur des locaux privatifs) ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure du bâtiment B à partir des fondations,
- e) Les frais liés à l'entretien et à la réparation des éléments de couverture du bâtiment B ; et d'une façon générale, de tous les éléments assurant le couvert et l'étanchéité du bâtiment B, avec sa toiture et ses charpentages,
- f) Les frais d'entretien et de réparations à faire aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades du bâtiment B. Le tout sous réserve des dispositions ci-dessus précisées à l'article 12 « Harmonie de l'ensemble immobilier »,
- g) Les frais de ravalement des façades du bâtiment B (ravalements qui devront respecter la volonté initiale de l'architecte de l'ensemble immobilier) auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs de fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment B et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B- REPARTITION

ARTICLE 28/6

Les charges particulières au bâtiment B sont réparties d'après la colonne C du tableau des charges.

CHAPITRE IV - CHARGES PARTICULIERES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES DU BÂTIMENT A

A- DEFINITION

ARTICLE 28/7

Les charges **particulières aux Parties Communes Spéciales au bâtiment A** comprennent :

- a) Les frais et charges du personnel d'entretien des parties communes spéciales au bâtiment A et le matériel d'entretien nécessaire, s'il y a lieu,
- b) Les frais d'entretien, de location et de consommation des compteurs (électrique, gaz, eau, ...) des services généraux spécifiques au bâtiment A, s'ils existent,
- c) L'entretien et les réparations à faire aux locaux techniques (gaz, électricité, eau, télécommunication, etc...), conduits, canalisations, gaines et réseaux, communs spécifiques à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A, de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux,
- d) Les frais d'entretien, de peinture et de réparations à faire à l'escalier d'accès au palier d'entrée du bâtiment A, au dégagement commun au rez-de-chaussée du bâtiment A, au hall commun du premier étage du bâtiment A, avec leur système d'éclairage, accessoires et équipements,
- e) Les dépenses d'entretien et de peinture de l'escalier d'accès aux étages depuis le rez-de-chaussée, de la cage et des paliers des étages, des marches et des rampes ainsi que les frais d'entretien et de réparations de son système d'éclairage,
- f) Les dépenses d'entretien de l'ascenseur reliant le rez-de-chaussée aux étages du bâtiment A, les petites et grosses réparations de l'ascenseur, de sa machinerie et de ses locaux (s'ils existent) ainsi que le coût de l'abonnement et du contrat d'entretien du matériel nécessaire à la liaison avec un téléservice.
Il comprend encore la location et la consommation de son compteur électrique,
- g) Les frais d'entretien et de réparations du système de ventilation collective propre au bâtiment A.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment A et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B- REPARTITION

ARTICLE 28/8

Les charges particulières aux parties communes spéciales du bâtiment A seront réparties de la manière suivante :

- Suivant la colonne D du tableau des charges pour les parties communes spéciales au bâtiment A.
- Suivant la colonne E du tableau des charges pour l'escalier d'accès aux étages et des paliers des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Suivant la colonne F du tableau des charges pour l'ascenseur d'accès aux étages des parties communes spéciales au bâtiment A.
Nota : S'il y a des lots à usage professionnel les charges d'ascenseur seront multipliées par trois pour le (ou les) lot(s) concernés.

CHAPITRE V- CHARGES SPECIALES POUR LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXTERIEURS

A- DEFINITION

ARTICLE 29/1

Les charges spéciales aux emplacements de stationnement extérieurs comprennent les frais d'entretien des marquages des emplacements de stationnement, ainsi que les frais relatifs à l'entretien et aux réparations des équipements et accessoires à l'usage spécifiques des copropriétaires des emplacements de stationnements, s'ils existent.

B- REPARTITION

ARTICLE 29/2

Les charges spéciales pour les emplacements de stationnement seront réparties de manière égale entre chacun des lots de stationnement (lots 1 à 32, 1/32^{ème} par lot de stationnement).

NOTA : - Les frais d'entretien des emplacements de stationnement pour personne à mobilité réduite (P.M.R.) laissées en parties communes générales, sont reprises dans les charges générales à tous les copropriétaires.

TABEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etagé d'entrée	A	B	C
					Charges générales de copropriété en 10.000èmes	Charges particulières au Bât. A en 10.000èmes	Charges particulières au Bât. B en 10.000èmes
1	Stat. 1	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
2	Stat. 2	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
3	Stat. 3	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
4	Stat. 4	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
5	Stat. 5	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
6	Stat. 6	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
7	Stat. 7	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
8	Stat. 8	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
9	Stat. 9	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
10	Stat. 10	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
11	Stat. 11	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
12	Stat. 12	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
13	Stat. 13	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
14	Stat. 14	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
15	Stat. 15	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
16	Stat. 16	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
17	Stat. 17	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
18	Stat. 18	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
19	Stat. 19	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
20	Stat. 20	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
21	Stat. 21	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
22	Stat. 22	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
23	Stat. 23	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
24	Stat. 24	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
25	Stat. 25	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	11	0	0
26	Stat. 26	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
27	Stat. 27	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
28	Stat. 28	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
29	Stat. 29	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
30	Stat. 30	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
31	Stat. 31	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
32	Stat. 32	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0
33	Stat. 33	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	8	0	0

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etage d'entrée	A	B	C
					Charges générales de copropriété en 10.000èmes	Charges particulières au Bât. A en 10.000èmes	Charges particulières au Bât. B en 10.000èmes
101	Logt. 1 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	177	311	0
102	Logt. 2 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	276	484	0
103	Logt. 3 - T3	Bât. A	Appartement	R+1	313	552	0
104	Logt. 4 - T4	Bât. A	Appartement	R+1	376	662	0
105	Logt. 5 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	220	416	0
106	Logt. 6 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	184	348	0
107	Logt. 7 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	187	354	0
108	Logt. 8 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	101	192	0
109	Logt. 9 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	120	210	0
110	Logt. 10 - T3	Bât. A	Appartement	R+2	346	610	0
111	Logt. 11 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	187	329	0
112	Logt. 12 - T4	Bât. A	Appartement	R+2	397	699	0
113	Logt. 13 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	233	441	0
114	Logt. 14 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	205	388	0
115	Logt. 15 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	205	388	0
116	Logt. 16 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	152	288	0
117	Logt. 17 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	217	397	0
118	Logt. 18 - T2	Bât. A	Appartement	R+3	267	470	0
119	Logt. 19 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	180	316	0
120	Logt. 20 - T3 bis	Bât. A	Appartement	R+3	393	690	0
121	Logt. 21 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	243	460	0
122	Logt. 22 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	217	411	0
123	Logt. 23 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	214	407	0
124	Logt. 24 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	151	286	0
125	Logt. 25 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	237	432	0
201	Logt. A - T4	Bât. B	Appartement	R+0	480	46	1220
202	Logt. B - T4	Bât. B	Appartement	R+0	441	42	1119
203	Logt. C - T4	Bât. B	Appartement	R+0	430	41	1092
204	Logt. D - T4	Bât. B	Appartement	R+0	448	51	1139
205	Logt. E - T4	Bât. B	Appartement	R+0	438	50	1113
206	Logt. F - T4	Bât. B	Appartement	R+0	432	41	1099
207	Logt. G - T4	Bât. B	Appartement	R+0	432	41	1097
208	Logt. H - T4	Bât. B	Appartement	R+0	434	42	1104
209	Logt. I - T3	Bât. B	Appartement	R+0	400	38	1017
					10000	10000	10000

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etage d'entrée	D	E	F
					Charges particulières aux parties communes spéciales du bât. A en 10.000èmes	Charges particulières à l'escalier et aux paliers du bât. A en 10.000èmes	Charges particulières à l'ascenseur du bât. A en 10.000èmes
1	Stat. 1	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
2	Stat. 2	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
3	Stat. 3	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
4	Stat. 4	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
5	Stat. 5	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
6	Stat. 6	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
7	Stat. 7	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
8	Stat. 8	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
9	Stat. 9	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
10	Stat. 10	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
11	Stat. 11	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
12	Stat. 12	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
13	Stat. 13	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
14	Stat. 14	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
15	Stat. 15	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
16	Stat. 16	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
17	Stat. 17	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
18	Stat. 18	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
19	Stat. 19	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
20	Stat. 20	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
21	Stat. 21	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
22	Stat. 22	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
23	Stat. 23	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
24	Stat. 24	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
25	Stat. 25	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
26	Stat. 26	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
27	Stat. 27	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
28	Stat. 28	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
29	Stat. 29	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
30	Stat. 30	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
31	Stat. 31	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
32	Stat. 32	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0
33	Stat. 33	Extérieur	Stationnement extérieur	R+0	0	0	0

N° des lots	Désignation	Bâtiment	Nature du lot	Etage d'entrée	D Charges particulières aux parties communes spéciales du bât. A en 10.000èmes	E Charges particulières à l'escalier et aux paliers du bât. A en 10.000èmes	F Charges particulières à l'ascenseur du bât. A en 10.000èmes
101	Logt. 1 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	295	0	0
102	Logt. 2 - T2	Bât. A	Appartement	R+0	459	0	0
103	Logt. 3 - T3	Bât. A	Appartement	R+1	522	567	506
104	Logt. 4 - T4	Bât. A	Appartement	R+1	627	680	608
105	Logt. 5 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	396	429	383
106	Logt. 6 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	331	359	321
107	Logt. 7 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+1	337	365	326
108	Logt. 8 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	182	196	176
109	Logt. 9 - T1	Bât. A	Appartement	R+1	199	216	193
110	Logt. 10 - T3	Bât. A	Appartement	R+2	578	625	622
111	Logt. 11 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	311	337	335
112	Logt. 12 - T4	Bât. A	Appartement	R+2	661	716	713
113	Logt. 13 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	419	453	451
114	Logt. 14 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	369	399	397
115	Logt. 15 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	369	399	397
116	Logt. 16 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	273	296	294
117	Logt. 17 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+2	376	407	405
118	Logt. 18 - T2	Bât. A	Appartement	R+3	445	480	523
119	Logt. 19 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	300	324	352
120	Logt. 20 - T3 bis	Bât. A	Appartement	R+3	653	705	769
121	Logt. 21 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	438	472	514
122	Logt. 22 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	391	422	459
123	Logt. 23 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	387	417	454
124	Logt. 24 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	273	294	321
125	Logt. 25 - T1 bis	Bât. A	Appartement	R+3	409	442	481
201	Logt. A - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
202	Logt. B - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
203	Logt. C - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
204	Logt. D - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
205	Logt. E - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
206	Logt. F - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
207	Logt. G - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
208	Logt. H - T4	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
209	Logt. I - T3	Bât. B	Appartement	R+0	0	0	0
					10000	10000	10000

TITRE III – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I – SYNDICAT

ARTICLE 30 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au *CHAPITRE I TITRE IV*.

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

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

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

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

ARTICLE 31 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 32 - Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination :

SDC du 25 rue du Grand Chemin à ROUBAIX (59)

ARTICLE 33 - Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 34

Son siège est fixé au siège ou domicile du syndic qui sera désigné par la première assemblée générale et celles qui seraient ultérieurement susceptibles de pourvoir à son remplacement.

Provisoirement, et jusqu'à cette date, il est fixé au

**435 rue de Marquette, 59118 WAMBRECHIES ;
BULTEAU-DEVELOPPEMENT**

est désigné comme syndic provisoire jusqu'à la nomination du syndic qui sera effectuée par la première assemblée générale, qui sera réunie par lui.

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 35 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

ARTICLE 36 - Dans le cas où, avant cette réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée.

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

ARTICLE 37 - Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

ARTICLE 38 - L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

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

SECTION 2 – CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 39 - Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 40 - Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 41 - Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

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

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

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

§ 2 – Contenu des convocations – Documents annexes

ARTICLE 42 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

ARTICLE 43 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. – Pour la validité de la décision :

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

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

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

3° Les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A, 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 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

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

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

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

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

14° Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

I.-Pour la validité de la décision :

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

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

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

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A, 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 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée 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 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18-1 A (1er et 2e alinéas du II), 24 II, 25, 26, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

14° Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

II.-Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

9° Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

10° Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

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

§ 3 – Ordre du jour

ARTICLE 44 - À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la "convocation de la prochaine assemblée générale".

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

§ 4 – Délai de convocation – Formes

ARTICLE 45 - Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 se font par lettre recommandée avec accusé de réception. Le point de départ du délai est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. En conséquence il est prévu que chaque copropriétaire notifie au syndic son domicile réel ou élu.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du décret du 17 mars 1967 peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

§ 5 – Personnes à convoquer

ARTICLE 46 - Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée, à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'ARTICLE 53.

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

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

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

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

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

ARTICLE 47 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion. L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 48 - Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à L'ARTICLE 43 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de L'ARTICLE 61-2 dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

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

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

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

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

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 49 - L'assemblée Générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble, ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 49-1 - 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'État.

ARTICLE 50 - L'assemblée Générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas, le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin, les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin, les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin, ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à L'ARTICLE 41 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 51 - Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

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

ARTICLE 52 - Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des ARTICLES 56 à 59 du présent règlement.

Cette feuille est émarginée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de séance, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.

ARTICLE 53 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, ni le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin, ni les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin, ni les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

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

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à savoir :

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

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

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

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

ARTICLE 54 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux ARTICLES 43 et 44 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

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

ARTICLE 55 - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

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

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

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.

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

SECTION 4 – VOIX - MAJORITE

ARTICLE 56 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 57 - Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 58 - Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 59 - Lorsqu'aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

§ 1 – Décisions ordinaires

ARTICLE 60 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi (conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

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

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

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer

la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

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

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 61-1 - L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnée à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

A la même majorité, l'assemblée générale arrête notamment :

un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ;

un montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, précision faite que la « mise en concurrence » résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

la décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;

la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

La décision, lorsque le syndic est un professionnel, de ne pas proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

ARTICLE 61-2 - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (ARTICLE 60 ci-dessus) en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 62-1 - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à L'ARTICLE 61-1 d ci-dessus.

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

La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

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

ARTICLE 62-2 - A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au n° ci-dessus à L'ARTICLE 61-1 dudit règlement qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

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

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (n° de L'ARTICLE 61-1 dudit règlement) pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales.

§ 4 – Dispositions diverses

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

ARTICLE 63-1 - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

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

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

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

- la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

ARTICLE 63-2 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – COMPOSITION

ARTICLE 64 - Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa

gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

Conformément à l'ordonnance du 30 Octobre 2019 de la loi ELAN du 23 Novembre 2018 modifiant les articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 Juillet 1965, les « petites copropriétés » de moins de cinq lots principaux peuvent être dispensées de la création d'un conseil syndical.

ARTICLE 65 - Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

ARTICLE 66 - Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

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

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

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

ARTICLE 67 - Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

ARTICLE 68 - Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 69 - L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

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

ARTICLE 70 - Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

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

ARTICLE 71 - En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 72 - Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 73 - Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2 – ORGANISATION

ARTICLE 74

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.
Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 75

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

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

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

SECTION 3 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 76 - Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

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

ARTICLE 77 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

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

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

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé à *L'ARTICLE 80* ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

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

ARTICLE 78 - Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 79 - Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SECTION 4 – DELIBERATIONS

ARTICLE 80 - Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

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

ARTICLE 81 - Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

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

ARTICLE 82 - Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 83 - Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV – SYNDIC

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

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

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

SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 84

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

ARTICLE 85

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (**ARTICLE 61-1** du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de **L'ARTICLE 61-2** du présent règlement.

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

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

ARTICLE 86

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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

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

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

ARTICLE 87

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

ARTICLE 88

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

ARTICLE 89

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

ARTICLE 90

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

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

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

ARTICLE 91

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

ARTICLE 92

Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties

communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 93 – REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage dont la garantie est en cours et, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale.
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

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

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

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

ARTICLE 94 – TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de *L'ARTICLE 104* ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 95 – PERSONNEL

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

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

ARTICLE 96 – LISTE DES COPROPRIETAIRES

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

ARTICLE 97 – ARCHIVES

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

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

ARTICLE 98 – COMPTABILITE

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

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

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

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

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

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

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

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

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

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de

ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

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

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

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

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

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

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

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000€, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

ARTICLE 99 – AVANCES – PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à *L'ARTICLE 104* ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 100 – DEPOT DES FONDS

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

ARTICLE 101 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLÉE GENERALE

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

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

ARTICLE 102 – ACTIONS EN JUSTICE

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

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

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

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 103

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

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

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

ARTICLE 104 – REGLEMENT – PROVISIONS – FONDS DE PREVOYANCE – GARANTIE

Le syndic peut exiger le versement :

- 1) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.
- 2) Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- 3) Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.
- 4) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- 5) Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

ARTICLE 105 – INTERETS DE RETARD

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

ARTICLE 106 – RECouvreMENT DES FONDS

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

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et

émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

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

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

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

ARTICLE 107 – SURETES

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

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

ARTICLE 108 – INDIVISIBILITE – SOLIDARITE

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

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

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

CHAPITRE VI – ASSURANCES

ARTICLE 109

Le syndicat devra être assuré contre :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 110

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

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

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

ARTICLE 111

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

ARTICLE 112

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

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

ARTICLE 113

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

ARTICLE 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 reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 115 – DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à **L'ARTICLE 102** du présent règlement de copropriété.

TITRE IV – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 116

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

ARTICLE 117

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

ARTICLE 118

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

ARTICLE 119

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à **L'ARTICLE 120** dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 120

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

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

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

En conséquence :

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

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

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

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

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

CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 121

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

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

ARTICLE 122

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

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 123

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

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

ARTICLE 124

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

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

ARTICLE 125

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

ARTICLE 126

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

CHAPITRE III – AMELIORATION – ADDITION – SURELEVATION

ARTICLE 127

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

ARTICLE 128

I) Éléments d'équipement

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

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

II) Bâtiment

A) Emploi de l'indemnité

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

B) Assemblée Générale

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

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

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

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

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

C) Reconstruction décidée

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

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

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

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

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

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

Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée

ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande.

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

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

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

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

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

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

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

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

CHAPITRE V – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 129

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

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

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

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

ARTICLE 130

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

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

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

ARTICLE 131

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

ARTICLE 132

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

TITRE V – DISPOSITIONS FINALES**ARTICLE 133 – PUBLICITE FONCIERE**

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

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