



DEPARTEMENT DU NORD

DUNKERQUE

6 Rue de Beaumont

**État Descriptif de Division
et Règlement de Copropriété**

d'un immeuble à destination de logement

Projet pour intégration dans l'acte de publication

Le 11 Juin 2026

Réf : Dunkerque 15407

SOMMAIRE

TITRE 1 :	DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 -	OBJET DU REGLEMENT	3
CHAPITRE 2 -	ENTREE EN VIGUEUR	4
TITRE 2 :	DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE.....	5
CHAPITRE 3 -	DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	5
Section 1 -	Présentation de l'immeuble.....	5
TITRE 3 :	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	6
CHAPITRE 4 -	PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	6
Section 1 -	Définition des parties communes (article 3 de la loi du 10/07/1965).....	6
Section 2 -	Accessoires des parties communes générales (article 3 de la loi du 10/07/1965).....	7
Section 3 -	Parties communes en usage exclusif.....	7
Section 4 -	Définition des parties privatives (article 2 de la loi du 10/07/1965)	7
CHAPITRE 5 -	DESIGNATION DES LOTS	8
TITRE 4 :	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES	12
CHAPITRE 6 -	DESTINATION DE L'IMMEUBLE	12
CHAPITRE 7 -	CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	12
Section 1 -	Généralités	12
Section 2 -	Usage des parties privatives.....	12
Section 3 -	Usage des parties communes.....	16
Section 4 -	Dispositions diverses	16
CHAPITRE 8 -	CHARGES DE L'IMMEUBLE	16
Section 1 -	Charges individuelles.....	16
Section 2 -	Charges communes générales	17
Section 3 -	Charges communes spéciales relatives aux escaliers communs desservant les étages.....	17
Section 4 -	Charges communes spéciales relatives à la passerelle desservant les lots 9 et 10	18
Section 5 -	Dispositions particulières	18
CHAPITRE 9 -	REGLEMENT DES CHARGES	19
CHAPITRE 10 -	MODIFICATIONS DES LOTS	20
CHAPITRE 11 -	MUTATION DE LOTS	20
CHAPITRE 12 -	AVIS AU SYNDIC.....	21
CHAPITRE 13 -	ELECTION DE DOMICILE	21
CHAPITRE 14 -	LES LOCATIONS.....	21
CHAPITRE 15 -	LES HYPOTHEQUES	21
TITRE 5 :	ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	22
CHAPITRE 16 -	SYNDICAT – SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL.....	22
Section 1 -	Forme du syndicat	22
Section 2 -	Pouvoir, dénomination, siège du syndicat.....	22
Section 3 -	Nomination du syndic, président-syndic, vice-président.....	22
Section 4 -	Durée des fonctions	23
Section 5 -	Rémunération	23
Section 6 -	Cessation des fonctions du syndic ou du président - syndic.....	24
Section 7 -	Missions du syndic ou du président - syndic.....	24
Section 8 -	Responsabilité	26
Section 9 -	Délégation.....	26
Section 10 -	Approbation de certaines conventions	26
Section 11 -	Nomination - révocation de conseil syndical	26
Section 12 -	Durée des fonctions des membres du conseil syndical	26
Section 13 -	Fonctionnement du conseil syndical	26
Section 14 -	Fonctions du conseil syndical	26
Section 15 -	Commission de contrôle	27
Section 16 -	Gratuité des fonctions - assistance	27
CHAPITRE 17 -	ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES.....	27
Section 1 -	Convocation - ordre du jour	27
Section 2 -	Tenue des assemblées - présidence et bureaux feuille de présence - représentation - procès-verbaux	27
Section 3 -	Pouvoirs des assemblées - voix - majorité.....	28
CHAPITRE 18 -	ASSURANCES	30
Section 1 -	Portée des assurances	30
Section 2 -	Sinistres	31
Section 3 -	Opposabilité des dispositions qui précèdent.....	31
CHAPITRE 19 -	MODIFICATIONS DU REGLEMENT	32
Section 1 -	Modifications interdites	32
Section 2 -	Modification des charges	32
CHAPITRE 20 -	DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PETITES COPROPRIETES (ART. 41-8 A 41-23).....	32

Section 1 -	syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires	32
Section 2 -	lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.....	33
CHAPITRE 21 -	PUBLICITE FONCIERE	33

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions :

- des décrets des 4 et 14 octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière pour la désignation des lots,
- de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique, pris pour son application,
- de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant celle du 10 juillet 1965 précitée
- du décret n°86-768 du 9 juin 1986,
- de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- de la loi n°2014—366 du 24 mars 2014, relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019.

à l'effet de :

- déterminer les parties privatives affectées à l'usage de chaque copropriétaire et les parties communes à l'usage collectif des copropriétaires,
- définir les lots dont se compose l'immeuble,
- préciser les droits et obligations des copropriétaires entre eux vis-à-vis du syndicat, quant à l'exercice de leur droit de propriété,
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments de l'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif,
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble,
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Les copropriétaires devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter et exécuter ce règlement ainsi que les clauses des documents précités.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière par l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires,
- la répartition des charges générales de l'immeuble,
- la répartition des charges d'équipements,
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- les assemblées générales des copropriétaires, l'unique organe de décision de la copropriété,
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété et l'exécutant des décisions de l'assemblée générale,
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil Syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,

- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat,
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale,
- les recours possibles contre une décision de l'assemblée générale,
- la scission de copropriété,
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires,
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté,
- la surélévation et la construction de bâtiment.

CHAPITRE 2 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès le premier transfert de propriété d'un lot.

Ce règlement est susceptible de subir des modifications compte tenu des travaux qui auront été réalisés.

TITRE 2 : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 3 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à Dunkerque, 6 rue de Beaumont.

Cette propriété est reprise au cadastre de la ville, section XV numéro 122 pour une contenance d'après cadastre de 3 a 40 ca.

Section 1 - Présentation de l'immeuble

L'immeuble se compose :

- D'un bâtiment front à rue, élevé sur trois niveaux (rez-de-chaussée et deux étages),
- D'une cour, d'espaces piétonniers,
- et du terrain en dépendant.

Servitudes :

Reprendre les servitudes inscrites aux actes notariés.

Équipements :

Électricité

Un compteur est installé pour chaque logement et pour les services communs.

Gaz

Néant.

Eau potable

Il existe un compteur général et chaque logement est équipé d'un décompteur.

Chauffage/Production eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels et électriques.

Interphone

À l'entrée de la résidence, une platine d'interphonie communique avec les logements.

Nota :

Il est ici fait observer que le présent titre « Équipements » rappelle de façon expurgée et indicative les équipements présents.

Ce rappel n'a pas de valeur contractuelle. Il est établi pour la répartition des charges « éventuelles » que ces équipements pourraient entraîner.

Plans

Sont demeurés, ci-annexés, les croquis de localisation, du 8 Juin 2026, établis par la SELARL CORNILLE, Géomètres-Experts à Tourcoing, sur base des plans reçus par mail le 26 Mai 2026 : 1960_LE-CARRE-1768_DUNKERQUE_PLANS-DE-VENTE.dwg, savoir :

- Plan de situation
- Plan du rez-de-chaussée, des 1^{er} aux 2^{ème} étages du bâtiment.

Ces plans sont annexés uniquement pour permettre l'identification des lots.

TITRE 3 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE 4 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'immeuble est divisé :

- en **PARTIES COMMUNES**, ci-dessous définies, qui appartiennent de façon indivise à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-dessous et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs des copropriétaires.
- en **PARTIES PRIVATIVES**, ci-dessous définies, qui appartiennent de façon divise à chacun des copropriétaires, selon la division des lots ci-dessous indiquée dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier.

Section 1 - Définition des parties communes (article 3 de la loi du 10/07/1965)

Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. (article 4 de la loi du 10/07/1965)

Parties communes générales

Les parties communes générales sont les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales comprennent notamment :

- la propriété du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, bâti ou non bâti, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à usage exclusif ;
- les murs de clôture, et les clôtures, en mitoyenneté avec les parcelles voisines, et les clôtures de séparation entre espaces communs extérieurs et sur rue ;
- les conduites générales de l'ensemble immobilier dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires ;
- les compteurs généraux, 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, y compris leurs emplacements ;
- l'installation de visiophonie et de contrôle d'accès à la résidence ;
- l'installation de vidéo surveillance ;
- les fondations du bâtiment et l'ensemble de son gros-œuvre (gros murs de façade et de refend, murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, notamment les toitures terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme la couverture du bâtiment dans sa totalité ;
- les terrasses, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à certains lots ;
- les façades, leurs ornements et revêtements, les gardes corps ;
- les gouttières, conduites, tuyaux de chute et d'écoulement et toutes les canalisations du réseau d'évacuation des eaux pluviales.
- les espaces extérieurs, y compris ceux en usage exclusif aux lots du rez-de-chaussée;
- le hall d'entrée commun, sas communs du rez-de-chaussée;
- les installations VMC, de réception TV, d'interphonie et de contrôle d'accès spécifique à l'entrée, de sécurité incendie ;
- les locaux poubelles et techniques ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment ;
- les accessoires et consommations de ces espaces et équipements.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Parties communes spéciales

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.

Les parties communes spéciales sont indissociables 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 spéciales (Article 6-2 de la loi du 10/07/1965).

Les droits de vote, ainsi que les quotes-parts de propriété des parties communes spéciales, de chaque copropriétaire aux différentes charges sont proportionnels à leurs participations aux dépenses.

Sont parties communes spéciales aux « Escaliers communs desservant les étages » :

- les escaliers communs desservant les étages;
- les paliers et sas communs du premier étage et du deuxième étage ;
- les accessoires et consommations de ces espaces et équipements.

Sont parties communes spéciales à « la passerelle desservant les lots 9 et 10 » :

- les escaliers, les paliers et sas communs de la passerelle ;
- le sas desservant les lots 9 et 10 ;
- les accessoires et consommations de ces espaces et équipements.

Section 2 - Accessoires des parties communes générales (article 3 de la loi du 10/07/1965)

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever le bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- le droit d'affichage sur les parties communes,
- le droit de construire afférent aux parties communes,
- et toutes les servitudes actives ou passives, communes, pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol

Les parties communes et les droits qui leur sont nécessaires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. (article 6 de la loi du 10/07/1965).

Section 3 - Parties communes en usage exclusif

Les parties communes à usage exclusif sont des parties communes qui sont affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

Sont parties communes à usage exclusif : les cours.

Section 4 - Définition des parties privatives (article 2 de la loi du 10/07/1965)

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessous, sont comprises dans la composition d'un lot et, comme telles, sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment sans que cette énumération soit limitative :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sols,
- les plafonds (ou faux plafonds) et les planchers, à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes,
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- les enduits intérieurs des murs, des cloisons, des plafonds, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints,
- les canalisations situées à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif,
- les installations sanitaires de salles d'eau, W-C, etc.,
- les bouches de VMC et prises d'air,
- les installations électriques de chaque lot depuis le compteur
- les installations intérieures téléphoniques (voire d'interphones),
- l'installation fibre,
- les installations de chauffage et de production d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif, ou en toiture (pompe à chaleur individuelle), et destinées à son usage exclusif,
- tous les accessoires de parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc....), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie, etc....),
- les compteurs individuels d'eau et d'électricité (sauf s'ils sont propriétés des concessionnaires),
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur,

ET EN RESUME, tout ce qui étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative. Par exception aux principes précédemment énoncés, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins (article 7 de la loi du 10/07/1965).

CHAPITRE 5 - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble, ci-dessus désigné, est divisé en 12 lots de copropriété, savoir :

- 12 lots à destination de logement, numérotés de 1 à 12.

La désignation de ces 12 lots comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété ou d'usage et une quote-part, exprimée en millièmes (1000ème), de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts de la propriété 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.

De plus, il est ici précisé, en respect de l'article 76 de la Loi du 13 décembre 2000, que les tantièmes de la propriété du sol affectés à chaque lot de copropriété sont calculés à partir de la superficie du lot prise au plan de l'architecte de l'opération à laquelle est appliquée les coefficients de pondération fixés suivant lesdites consistances et situation.

Pour exemple, en ce qui concerne les quotes-parts de copropriété du sol et des parties communes générales, sont appliqués les coefficients suivants :

- La consistance :

Logement	1.00
Cour	0.05

- Le niveau :

Étage du lot	Coefficient sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0.95
1 ^{er} étage	1.00
2 ^{ème} étage	0.99

- D'autres coefficients pourraient être appliqués concernant la vue, l'éclairage, l'ensoleillement, l'agencement du lot.

La division de l'immeuble, en différents lots, est effectuée ci-après :

LOT N° 1

Un lot à destination de logement (T3), situé au rez-de-chaussée,
comprenant : Une pièce de vie, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau et un WC,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Cent seize Millièmes

116/1000

LOT N° 2

Un lot à destination de logement (T3), situé au rez-de-chaussée avec mezzanine,
comprenant : Une pièce de vie, une cuisine, un WC au rez-de-chaussée, un dégagement, deux chambres,
une salle d'eau en mezzanine et l'usage exclusif d'une cour,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Cent onze Millièmes

111/1000

LOT N° 3

Un lot à destination de logement (T3), situé au rez-de-chaussée avec mezzanine,
comprenant : Une pièce de vie, une salle d'eau, un WC au rez-de-chaussée, un dégagement, deux
chambres en mezzanine et l'usage exclusif d'une cour,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Cent quinze Millièmes

115/1000

LOT N° 4

Un lot à destination de logement (T3), situé au rez-de-chaussée avec mezzanine,
comprenant : Une pièce de vie, une salle d'eau au rez-de-chaussée, un dégagement, deux chambres, un
WC en mezzanine,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Cent dix-sept Millièmes

117/1000

LOT N° 5

Un lot à destination de logement (T1), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Quarante-six Millièmes

46/1000

LOT N° 6

Un lot à destination de logement (T1), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Quarante-huit Millièmes

48/1000

LOT N° 7

Un lot à destination de logement (T1), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Quarante-six Millièmes

46/1000

LOT N° 8

Un lot à destination de logement (T2), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie, une chambre et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Soixante et onze Millièmes

71/1000

LOT N° 9

Un lot à destination de logement (T2), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie, une chambre et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Soixante-dix-huit Millièmes

78/1000

LOT N° 10

Un lot à destination de logement (T2), situé au premier étage,
comprenant : Une pièce de vie, une chambre et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Quatre-vingt-deux Millièmes

82/1000

LOT N° 11

Un lot à destination de logement (T2), situé au deuxième étage,
comprenant : Une pièce de vie, une chambre et une salle d'eau,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Soixante et onze Millièmes

71/1000

LOT N° 12

Un lot à destination de logement (T2), situé au deuxième étage,
comprenant : Une pièce de vie, une chambre, un dégagement, une salle d'eau et un WC,
et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : Quatre-vingt-dix-neuf Millièmes

99/1000

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour satisfaire à l'article 71 du décret n°55.1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret n°79.405 du 21 mai 1979 et à l'application du décret n°55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, il est dressé le tableau récapitulatif ci-après :

N° Lot	Etage	Désignation	Tantièmes
			(1/1000ème)
1	Rez-de-chaussée	Logement	116
2	Rez-de-chaussée + mezzanine	Logement	111
3	Rez-de-chaussée + mezzanine	Logement	115
4	Rez-de-chaussée + mezzanine	Logement	117
5	Premier étage	Logement	46
6	Premier étage	Logement	48
7	Premier étage	Logement	46
8	Premier étage	Logement	71
9	Premier étage	Logement	78
10	Premier étage	Logement	82
11	Deuxième étage	Logement	71
12	Deuxième étage	Logement	99
			1 000

TITRE 4 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 6 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à usage de logement.

Est toléré l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des autorisations à obtenir de quelque nature qu'elles soient. Cette tolérance ne s'étend pas aux professions dont l'activité est susceptible de causer un trouble par rapport à la destination de l'immeuble.

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

Toute modification affectant la destination générale de l'immeuble devra recueillir au préalable l'accord unanime des copropriétaires.

CHAPITRE 7 - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Section 1 - Généralités

L'immeuble sera soumis pour l'usage des " parties communes " et des " parties privatives " aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans pour autant que soit déchargée sa propre responsabilité. Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

Section 2 - Usage des parties privatives

A. GENERALITES

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

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

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

B. OCCUPATION

Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Toute location ou occupation d'un immeuble en son entier ou d'un ou plusieurs lots principaux, meublés ou non, est expressément autorisée.

La location (en nu ou en meublé) à des personnes différentes de pièces composant un même local ou certaines d'entre elles est autorisée.

La location de courte durée est autorisée.

Pour tous les locaux, les engagements de location devront obligatoirement imposer aux locataires, sous peine d'engager leur responsabilité, l'obligation de respecter les clauses du présent règlement.

Le propriétaire demeurera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

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

C. HARMONIE-ASPECT

Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité, sans que cela puisse être contraire aux règles communales de la ville.

La pose de stores et fermetures extérieures est dès à présent autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de copropriété. Si le modèle retenu ne convient pas au copropriétaire, un vote en assemblée sera nécessaire pour valider son choix.

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

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, et aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres. Les bacs à fleurs devront être fixés et devront reposer sur des dessous étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou les passants.

D. MODIFICATIONS INTERIEURES – TRAVAUX

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

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux affectant l'aspect, la structure, l'étanchéité ou tout ouvrage relatif à la solidité de l'immeuble, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux à l'égard de la copropriété.

Quinze jours avant le début desdits travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans des conditions particulières de majorité.

E. ANTENNE SATELLITE INDIVIDUELLE

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 a trois mois pour tenir une assemblée extraordinaire traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

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

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

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

F. SECURITE – SALUBRITE

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

Il est interdit dans tous les locaux de l'immeuble de faire usage de bonbonne de gaz, propane ou autres.

Il ne pourra être placé ni entreposé dans les locaux privatifs aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne devra être branché aucune hotte aspirante sur les gaines d'aération.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux, ou encore détergents ou susceptibles de leur obstruer (plâtre, etc. ...).

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

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau chaude et d'eau froide avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

L'installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. Il est rappelé que ces installations sont des parties privatives et l'ensemble des frais est donc entièrement à la charge du copropriétaire concerné. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs.

Ils devront, en outre, se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

G. TRANQUILLITE

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

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 lots et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux, susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

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

Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse, et que la propreté, des parties communes, soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien. Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

H. COURS

Climatisation / Pompe à chaleur :

Les copropriétaires ne pourront faire installer des groupes « extérieurs » de climatisation ou des pompes à chaleur, dans leur cour, sauf autorisation donnée en assemblée générale.

Étant ici précisé qu'en cas d'accord de l'assemblée générale :

- les copropriétaires concernés devront respecter les teintes existantes et obtenir toute autorisation administrative éventuellement nécessaire,
- les prescriptions visant notamment à éviter les nuisances esthétiques et phoniques devront être respectées notamment le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

En cas de refus de l'assemblée générale, ces installations pourront être installées sur les toitures de l'immeuble aux endroits prédéfinis par l'architecte de l'opération et les câbles et canalisations seront passés par les gaines techniques.

Ces installations seront aux frais du demandeur.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts éventuellement occasionnés lors de l'installation de la climatisation, puis lors de leur entretien, réparation, remplacement.

En tout état de cause, l'installation d'appareils ou dispositifs de climatisation ne pourra être réalisée qu'après la délivrance du certificat de conformité.

Usage :

L'utilisation des cours, ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les cours dont l'usage exclusif et privatif est réservé à certains copropriétaires devront être aménagées en cours d'agrément.

Les copropriétaires concernés pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur, ou à l'harmonie, de l'immeuble et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires de cours s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- ne pas encombrer ni entreposer d'objet divers,
- ne pas y stationner de véhicule,
- ne pas procéder à des plantations autres que celles d'un jardin d'agrément afin de se conformer à l'harmonie de l'immeuble, (les potagers et plantations d'arbres et arbustes fruitiers sont interdits),
- ne pas étendre le linge,
- ne pas édifier une quelconque construction, notamment tout gril extérieur ou barbecue...,
- ne pas creuser de puits.

Il est expressément prévu que, par souci d'harmonie générale, la copropriété exercera le contrôle sur le respect de ces points par les copropriétaires des cours.

Si les prescriptions ci-dessus énoncées ne sont pas respectées, le syndic prendra toutes mesures pour y remédier aux frais du propriétaire défaillant.

I. DISPOSITIONS DIVERSES

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux, et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif (article 9 de la loi du 10/07/1965), quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, et supporter sans indemnité (sauf en cas de préjudice) l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc.....

En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état, pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage, ou pour découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

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

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, en ce compris les espaces réservés à leur usage exclusif, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs à d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, trappes, compteurs, regards etc.... y afférents.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local ou appartement au syndic de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit immeuble, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

À défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section 3 - Usage des parties communes

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

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

Collecte des ordures ménagères : Ils sont destinés uniquement au dépôt des ordures ménagères. Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans des sacs convenablement fermés.

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 cas de nécessité.

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

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, 48 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.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes. Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. Cette interdiction ne s'applique pas à la société promotrice.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et 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.

Section 4 - Dispositions diverses

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

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 son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

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 en cas de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant suite à la réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE 8 - CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 - Charges individuelles

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions, recouvrés par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera, également, les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles et notamment d'eau chaude.

Les charges afférentes à l'entretien des cours, s'il en existe, dont l'usage exclusif est attribué à certains copropriétaires, incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions, et taxes de toute nature, relatives à ces cours.

Ces derniers sont des parties communes à usage exclusif.

Section 2 - **Charges communes générales**

Définition :

Les charges communes générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures, qui, faisant clôture de l'unité foncière sont parties communes générales.
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction, relatifs aux équipements généraux.
- Les frais liés
 - à l'installation d'interphonie et de contrôle d'accès à la résidence ;
- aux fondations du bâtiment et l'ensemble de son gros-œuvre (gros murs de façade et de refend, murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, notamment les toitures terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité ;
- aux terrasses, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à certains lots ;
- aux façades et leur revêtement, les gardes corps ;
- aux conduites, tuyaux de chute et d'écoulement et toutes les canalisations du réseau d'évacuation des eaux pluviales.
- aux espaces extérieurs communs ou en usage exclusif aux lots du rez-de-chaussée, et piétonniers ;
- au hall d'entrée commun, sas communs du rez-de-chaussée;
- aux locaux poubelles et techniques;
- aux installations VMC, de réception TV, d'interphonie et de contrôle d'accès spécifique à l'entrée, de sécurité incendie ;
- aux accessoires et consommations de ces espaces et équipements.
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.
- Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical), honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires,
 - salaires du gardien de l'immeuble (s'il existe), et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun à tous, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents ;
- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujettis les " parties communes " et même celles afférentes aux " parties privatives " tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.
- Les dépenses afférentes à tous les objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage (y compris la location des compteurs et les frais de consommation), de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles

et de manière générale,

tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes générales, la présente énumération étant simplement énonciative et non limitative et non reprise dans les colonnes ci-après.

Répartition : COLONNE 1

Section 3 - **Charges communes spéciales relatives aux escaliers communs desservant les étages**

Définition :

Ces charges communes spéciales comprennent les frais d'entretien, de réfection, de remplacement liés :

- aux escaliers communs desservant les étages;
- aux paliers et sas communs du premier et du deuxième étage ;
- aux accessoires et consommations de ces espaces et équipements.

Répartition : COLONNE 2

Section 4 - Charges communes spéciales relatives à la passerelle desservant les lots 9 et 10

Définition :

Ces charges communes spéciales comprennent les frais d'entretien, de réfection, de remplacement liés :

- aux escaliers, aux paliers et sas communs de la passerelle desservant les lots 9 et 10;
- au sas desservant les lots 9 et 10 ;
- aux accessoires et consommations de ces espaces et équipements.

Répartition : COLONNE 3

Section 5 - Dispositions particulières

Dépenses afférentes aux éléments mitoyens

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens, ainsi qu'il est dit sous le paragraphe " PARTIES PRIVATIVES " ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens. (Article 7 de la loi du 10/07/1965).

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux copropriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

Reprise des vestiges

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

Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot. Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Boîtes aux lettres

Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des boîtes aux lettres, seront répartis par parts égales entre les propriétaires des lots desservis.

Consommation d'eau froide

Si des compteurs individuels d'eau froide (ou décompteurs) sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

TABLEAU DES TANTIEMES DE CHARGES

N° lot	Colonne		
	1	2	3
	Charges Communes Générales	Charges escaliers communs desservant les étages	Charges passerelle desservant les lots 9 et 10
1	116	-	-
2	111	-	-
3	115	-	-
4	117	-	-
5	46	85	-
6	48	89	-
7	46	85	-
8	71	131	-
9	78	145	500
10	82	151	500
11	71	131	-
12	99	183	-
TOTAL	1000	1000	1000

CHAPITRE 9 - REGLEMENT DES CHARGES

(article 10 de la loi du 10/07/1965) : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessus.

Mode de règlement

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

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

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. (article 14-1 de la loi du 10/07/1965).

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale. (Article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965).

Non-règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles. (Article 81-2 de la loi SRU)

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention 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. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (Article 81-1 de la loi SRU)

CHAPITRE 10 - MODIFICATIONS DES LOTS

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs 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.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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 ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 11 - MUTATION DE LOTS

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 au service de la publicité foncière s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance de nouvel acquéreur ou de titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À 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 de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 du code de la copropriété.

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer, du syndic, restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens de l'alinéa précédent, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

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.

CHAPITRE 12 - AVIS AU SYNDIC

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, toute constitution d'indivision sur un lot, 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 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.

CHAPITRE 13 - ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

CHAPITRE 14 - LES LOCATIONS

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux, à l'exception des locataires occupant une superficie inférieure à 30 % de la superficie de son lot.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

CHAPITRE 15 - LES HYPOTHEQUES

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article « Opposabilité des dispositions qui précèdent » du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à cet article et par suit, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

TITRE 5 : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 16 - SYNDICAT – SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL

Section 1 - Forme du syndicat

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble se trouveront, de plein droit, groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidé à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

De même, selon l'article 27 de la loi du 10/07/1965 :

- Les copropriétaires des lots composants un même bâtiment pourront, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.
- Ce syndicat aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne dudit bâtiment, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet pourra être étendu, avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 24.
- Ce syndicat secondaire sera doté de la personnalité civile. Il fonctionnera dans les conditions prévues par la loi du 10/07/1965. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal.

Section 2 - Pouvoir, dénomination, siège du syndicat

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble (article 15 de la loi du 10/07/1965).
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile (article 14 de la loi du 10/07/1965) ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

Le syndicat a pour dénomination : " syndicat des copropriétaires de la résidence [REDACTED] ".

Section 3 - Nomination du syndic, président-syndic, vice-président

[REDACTED], est nommé syndic principal provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic principal définitif.

article 17 de la loi du 10/07/1965 : Le syndic provisoire ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

À défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation,

le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Conformément à l'article 17-1 de la loi du 10/07/1965, dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidé à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Section 4 - Durée des fonctions

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

Section 5 - Rémunération

article 18-1 A de la loi du 10/07/1965 :

La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'État.

Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté

Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

Section 6 - Cessation des fonctions du syndic ou du président - syndic

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

Section 7 - Missions du syndic ou du président - syndic

Conformément à l'article 8-2 de la loi du 10/07/1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Nota : Conformément à l'article 54 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'article 8-2 est applicable à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

article 18 de la loi du 10/07/1965 :

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10/07/1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, 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 de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux

du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, 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 qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

À l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'État dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Section 8 - Responsabilité

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée. (article 18 de la loi du 10/07/1965).

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

Section 9 - Délégation

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

Section 10 - Approbation de certaines conventions

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'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 salariés ou de préposé.

Section 11 - Nomination - révocation de conseil syndical

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

Section 12 - Durée des fonctions des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

Section 13 - Fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Lesdites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Section 14 - Fonctions du conseil syndical

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.

Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien - personne physique ou morale - de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

Section 15 - Commission de contrôle

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

Section 16 - Gratuité des fonctions - assistance

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

CHAPITRE 17 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Section 1 - Convocation - ordre du jour

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

Elle peut avoir lieu dans la commune de l'immeuble ou dans la commune du domicile du syndic.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

De même, tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. (article 17-1 AA de la loi du 10/07/1965).

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle 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 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins vingt-et-un jour avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Section 2 - Tenue des assemblées - présidence et bureaux feuille de présence - représentation - procès-verbaux

a. Présidence et bureau.

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

b. présence / vote par correspondance (article 17-1 A de la loi du 10/07/1965).

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 établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par

correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

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

c. Feuille de présence.

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

d. Représentation.

Un mandataire peut détenir plus de trois délégations, si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 10% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire.

En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

e. Réduction des voix.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

f. Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Section 3 - Pouvoirs des assemblées - voix - majorité

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2^{ème} alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais. Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a. Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

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, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous, notamment :

- 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 1^{er} de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- 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 ;
- 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.
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- 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 de la loi du 10 juillet 1965.
- 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.

b. Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne, de prendre l'une des décisions visées 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 ;
- 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 ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- 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 ;
- La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10/07/1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- 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'État précise les conditions d'application du présent alinéa.
- 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 ;
- 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 ;
- La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation de préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;
- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- 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 ;
- L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ;

À défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

c. Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix.

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 4^{ème} alinéa ;
- La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- 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.

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

d. Décisions prises 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

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.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider 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 à l'alinéa précédent, 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 à l'alinéa précédent, 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.

CHAPITRE 18 - ASSURANCES

Section 1 - Portée des assurances

a. Assurances multirisques de l'immeuble :

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc.

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement imputable.

Les assurances contre l'incendie, ou autres risques, seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

À l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b. Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

c. Assurances Responsabilité civile :

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Section 2 - Sinistres

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article « Pouvoirs des Assemblées – Voix – Majorité » du présent règlement, et à titre exemplaire :
- Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
- Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

Section 3 - Opposabilité des dispositions qui précèdent

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, en dehors de sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 19 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Section 1 - Modifications interdites

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

Section 2 - Modification des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle 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.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en 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.
- 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'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

CHAPITRE 20 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PETITES COPROPRIETES (ART. 41-8 A 41-23)

- Par dérogation à l'article 14-3 de la loi du 10/07/1965, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.
En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion. La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire. Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Section 1 - syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

- Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.
- En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

Section 2 - lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

- Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;
- Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;
- Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.
- Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité. Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.
Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :
- Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;
- Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.
- Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.
Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.
- Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.
- Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.
L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.
- Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.
Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.
- L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.

CHAPITRE 21 - PUBLICITE FONCIERE

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.