

Dossier AB0809/06

DEPARTEMENT DU NORD

TOURCOING

125 RUE DE RONCQ

« RESIDENCE ALBATROS »

◀ **REGLEMENT DE COPROPRIETE** ▶

à la suite de la division d'un immeuble
en lots à destination de commerce et de logement
en réhabilitation

établi en mai 2013

Cabinet BERLEM Alexandre
9 RUE NAIN
59100 ROUBAIX
Tél : 03.28.02.75.00
Fax : 03.28.02.75.01
Géomètre-Expert

Chargée d'étude : Delphine SCHELLAERT

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 – EXPOSE PREALABLE	3
CHAPITRE 2 – OBJET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	4
CHAPITRE 3 – PUBLICITE FONCIERE	5
TITRE 2 - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE	6
CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE	6
CHAPITRE 2 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	8
Section 1 – Désignation des lots	8
Section 2 – Détermination des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales	8
Section 3 – Désignation des lots	8
CHAPITRE 3 – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	13
Section 1 – Définition des parties communes	13
Section 2 – Accessoires des parties communes	14
Section 3 – Définition des parties privatives	15
Section 4 – Particularités	16
TITRE 3 - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE	17
CHAPITRE 1 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE	17
CHAPITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES	17
Section 1 – Usage des parties communes	17
Section 2 – Usage des parties privatives	18
CHAPITRE 3 – LES CHARGES	25
Section 1 – Définition et mode de calcul	25
Section 2 – Charges communes générales	25
Section 3 – Charges communes spéciales d'entretien et de réparation de l'ascenseur	27
Section 4 – Charges communes particulières	28
Section 5 – Charges individuelles ou privatives	29
Section 6 – Règlement des charges	29
Section 7 – Tableau des tantièmes de charges	32
TITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE – DISPOSITIONS DIVERSES	33
CHAPITRE 1 – ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	33
Section 1 – Syndicat	33
Section 2 – Syndic	34
Section 3 – Conseil syndical	37
Section 4 – Assemblées générales	37
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS DIVERSES	43
Section 1 – Mutation de propriété	43
Section 2 – Modification du règlement	46
Section 3 – Assurances	47
Section 4 – Destruction – Reconstruction	48
Section 5 – Domicile	49

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 – EXPOSE PREALABLE

➤ Désignation de l'Immeuble

Le présent état descriptif et règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis 125 Rue de Roncq à TOURCOING.

Cette propriété est reprise au cadastre de la dite-Ville :

- section DE numéro 601 pour une contenance cadastrale de 7 ares et 28 centiares ;
- La parcelle cadastrée section DE numéro 601 provient de la division cadastrale de la parcelle DE numéro 572 en DE numéros 600 et 601.

D'après le document modificatif du parcellaire cadastral n°3878U établi par le Cabinet BERLEM Alexandre, Géomètre Expert, 9 Rue Nain à Roubaix, vérifié et numéroté par l'administration fiscale le 16/02/2015.

➤ Situation de l'Ensemble Immobilier au regard des servitudes.

S'ajoutent aux servitudes qui pourraient être mentionnées dans l'acte de propriété :

- ✓ L'immeuble fait partie d'un projet de réhabilitation du site industriel l'Albatros. La façade nord ouest de l'immeuble, objet des présentes se situe en limite de la parcelle contigüe intégrant l'ancienne cour du site. L'accès à l'immeuble se fait via cette cour. L'immeuble profite d'une servitude de passage et d'une servitude de tour d'échelle sur cette cour ; le fonds dominant est la parcelle section DE numéro 601 (assiette foncière de l'immeuble) ; le fonds servant est la parcelle section DE numéro 566.
- ✓ A la fin du projet de réhabilitation de l'ensemble du site, cette servitude sera amenée à s'éteindre ; en effet une Association Syndicale Libre nommée « ASL de la Placette » permettant de gérer les espaces communs sera créée. La présente copropriété sera membre de cette ASL.

VOIR SI L'ASL EST DEJA CREEE

➤ Situation de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme.

L'immeuble, objet des présentes, fait partie d'un projet de réhabilitation du site industriel l'Albatros ; il a fait l'objet d'un permis de construire numéro PC 059 xxxxxxxx délivré par Monsieur le Maire de Tourcoing le xxxxxxxx.

L'Immeuble, objet des présentes est réalisé depuis plus de 10 années ; pour satisfaire les articles 45.1 et 46 de loi du 10 juillet 1965 modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014, il a fait l'objet d'un "Diagnostic Technique Global" (art. L.731-1 et suivants) en prévision de la mise en copropriété, établi le xxxxxxxx par la société xxxxxx.

CHAPITRE 2 – OBJET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le présent état descriptif a été établi conformément aux dispositions :

- ❖ de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des Ensembles Immobiliers bâtis, modifiée par :
 - la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 (*JO, 31 oct.*) ;
 - la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 (*JO, 20 juill.*) ;
 - la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 (*JO, 3 janv.*) ;
 - la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 (*JO, 1^{er} janv. et rect. JO, 23 janv.*) ;
 - la loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 (*JO, 16 juill.*) ;
 - la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (*JO, 24 juill.*) ;
 - la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 (*JO, 24 janv.*) ;
 - loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 (*JO, 15 nov.*) ;
 - la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (*JO, 19 déc.*) ;
 - la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 (*JO, 1^{er} janv.*) ;
 - l'Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 (*JO, 22 sept.*) ;
 - la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (*JO, 14 déc.*) ;
 - la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (*JO, 3 juill.*) ;
 - la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (*JO, 31 juill.*) ;
 - la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 (*JO, 2 août*) ;
 - la loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 (*JO, 10 juill.*) ;
 - la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 (*JO, 19 janv.*) ;
 - l'ordonnance n° 2005-870 du 28 juillet 2005 (*JO, 29 juill.*)
 - la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 dite « loi ENL » (*JO, 16 juill.*)
 - la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 (*JO, 31 déc.*) ;
 - la loi 2007-297 du 5 mars 2007 (*JO, 7 mars*) ;
 - la loi 2007-309 du 5 mars 2007 (*JO, 7 mars*) ;
 - la loi 2008-776 du 4 août 2008 (*JO, 5 août*) ;
 - la loi 2009-258 du 5 mars 2009 (*JO, 7 mars*) ;
 - la loi 2009-323 du 25 mars 2009 (*JO, 27 mars*) ;
 - la loi 2009-526 du 12 mai 2009 (*JO, 13 mai*) ;
 - la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 ;
 - la loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR » (*JO, 26 mars*).
- ❖ puis du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique, pris pour son application, modifié par :
 - Décret n° 73-748 du 26 juillet 1973 (*JO du 1^{er} août 1973*) ;
 - Décret n° 86-768 du 9 juin 1986 (*JO du 14 juin 1986*) ;
 - Décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 (*JO du 5 août 1992*) ;
 - Décret n° 95-162 du 15 février 1995 (*JO du 17 février 1995*) ;
 - Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 (*JO du 29 mai 1997*) ;
 - Décret n° 2000-293 du 4 avril 2000 (*JO du 5 avril 2000*) ;
 - Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 (*JO, 4 juin*) ;
 - Décret du 9 septembre 2004 ;

- Décret du 14 mars 2005. (JO, 18 mars)
- Décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007 (JO, 3 mars) ;
- Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 (JO, 21 avril).

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,

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient apportées feront la loi commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

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 de copropriété est susceptible de subir des modifications compte-tenu des travaux qui auront été réalisés.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant l'Immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 3 – PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au troisième bureau des Hypothèques de LILLE, aux frais des copropriétaires.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou autres, et notamment toutes déclarations et publications consécutives à la constitution du Syndicat tous pouvoirs sont donnés au Maître d'Ouvrage, en la personne de son représentant, au Syndic provisoire ou au Président du Syndicat.



TITRE 2 - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus désigné se compose :

- d'un bâtiment qui comprendra :
 - ✓ des locaux à usage d'habitation, élevés sur un rez-de-chaussée et trois niveaux en superstructure ;
 - ✓ des locaux à usage de commerce ou d'habitation, situés en rez-de-chaussée ;
- de jardins privatifs

Le projet consiste à diviser l'Immeuble en 20 lots de copropriété.

ACCES

L'Immeuble sera desservi par la rue de Roncq à Tourcoing et par la cour de l'ancien site industriel.

L'immeuble bénéficie d'une servitude de passage sur cette cour ; les espaces communs et les accès qui seront créés dans le cadre de la réhabilitation de l'ensemble du site industriel l'Albatros seront ensuite gérés par une Association Syndicale Libre.

Le bâtiment comprendra une entrée. L'entrée comprendra un SAS et un hall d'entrée permettant de desservir les logements du rez-de-chaussée, un local à vélos, un local poubelles, une cage d'escaliers et un ascenseur desservant les logements en étage.

Les commerces, situés en rez-de-chaussée du bâtiment auront un accès direct qui leur est propre.

EQUIPEMENTS

Eau potable

Un compteur général d'eau froide sera placé en limite de propriété suivant les consignes de la S.E.N.

La distribution en gaines palières permettra la pose de compteurs divisionnaires individuels pour chaque lot.

Electricité

A partir des coffrets et des armoires techniques en bâtiment, il y aura :

- un compteur pour les services généraux ;
- un compteur par logement et commerce.

Eau chaude

La production d'eau chaude sera assurée par une chaudière collective au gaz avec des décompteurs individuels.

Chauffage

Le chauffage sera assuré par une installation électrique individuelle.

Visiophone

L'installation de visiophones et de digicodes localisés à l'entrée de l'Immeuble, est envisagée, pour communiquer avec chacun des logements de l'Ensemble Immobilier, reliés à

une gâche électrique.

Ventilation Mécanique Contrôlée

Chaque lot sera raccordé à un système de Ventilation Mécanique.

Télévision

L'ensemble des logements sera raccordé à une antenne collective et pourra être raccordé au réseau câblé.

Climatisation

Les locaux commerciaux ou professionnels situés en rez-de-chaussée pourront installer des systèmes individuels de climatisation et/ou de traitement d'air sous réserve de respecter les conditions reprises Section 1 du Chapitre 2 du Titre 3.

DOCUMENTS ANNEXES : Plans

Sont annexés au présent acte, après mention, les plans dressés par le Cabinet BERLEM Alexandre :

- Un plan masse figuratif,
- Un plan du rez-de-chaussée,
- Un plan du 1^{er} étage,
- Un plan du 2^{ème} étage,
- Un plan du 3^{ème} étage ;

Nota :

Ces plans sont annexés pour permettre l'identification des lots et n'ont aucune valeur contractuelle quant à la disposition des équipements et des cloisons à l'intérieur des lots.

Ces plans ont été établis à partir des plans DCE dressés par la SARL d'Architecture CREPY et Associés, sise 57 Rue du Port - 59000 LILLE

CHAPITRE 2 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Section 1 – Désignation des lots

L'Immeuble, ci-dessus désigné, est divisé en 20 lots de copropriété, à savoir :

- 2 lots à destination de commerce ou logement numérotés respectivement 1 et 2 ;
- 18 lots à destination de logement, numérotés respectivement de 3 à 20.

La désignation de ces 20 lots comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété et une quote-part, exprimée en dix millièmes (10.000^{ème}), de la propriété indivise du sol et des parties communes de l'Immeuble.



Section 2 – Détermination des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

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.

Pour satisfaire les dispositions de l'article 76 de la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouveau Urbain, il est précisé ci après les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour fixer les quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales :

- la quote-part d'un lot est proportionnelle à la superficie privative par rapport à l'ensemble des surfaces de toutes les parties privatives ou de l'ensemble des lots.
- les superficies retenues diffèrent des superficies privatives définies par les dispositions de la loi dite "Carrez" du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1996. Il s'agit de la superficie de plancher utile comprenant également les superficies annexes (terrasses, balcons...) qui sont pondérées selon leur consistance.
La nature physique d'un lot (Logement...), la hauteur, la distribution la forme sont prises en compte pour déterminer la consistance.
- La situation d'un lot est appréciée par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction du niveau, de l'exposition (éclairage, ensoleillement, vue, tranquillité).
- Ces éléments se traduisent par l'application de coefficients de pondération.

Section 3 – Désignation des lots

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

LOT N° 1

Situé au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de logement ou commerce, portant le numéro 1, tel que délimité sur les plans ci-annexés, et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT Dix Millièmes

477 /10.000ème

LOT N° 2

Situé au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de logement ou commerce, comprenant une cave en sous-sol, portant le numéro 2, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT TRENTE NEUF Dix Millièmes

639 /10.000ème

LOT N° 3

Situé au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de logement, portant le numéro 3, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : QUATRE CENT SEPT Dix Millièmes

407 /10.000ème

LOT N° 4

Situé au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de logement, portant le numéro 4, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive de deux jardins,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT QUATRE VINGT TREIZE Dix Millièmes

693 /10.000ème

LOT N° 5

Situé au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 5, portant le numéro 5, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : CINQ CENT SOIXANTE SEPT Dix Millièmes

567 /10.000ème

LOT N° 6

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 4, portant le numéro 6, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT QUARANTE SIX Dix Millièmes

646 /10.000ème

LOT N° 7

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 7, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : TROIS CENT DIX SEPT Dix Millièmes

317 /10.000ème

LOT N° 8

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 4, portant le numéro 8, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT CINQUANTE CINQ Dix Millièmes

655 /10.000ème

LOT N° 9

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 9, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : TROIS CENT UN Dix Millièmes

301 /10.000ème

LOT N° 10

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 10, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : DEUX CENT CINQUANTE Dix Millièmes

250 /10.000ème

LOT N° 11

Situé au 1er étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 3, portant le numéro 11, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : CINQ CENT TRENTE et UN Dix Millièmes

531 /10.000ème

LOT N° 12

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 4, portant le numéro 12, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT SOIXANTE NEUF Dix Millièmes

669 /10.000ème

LOT N° 13

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 13, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : TROIS CENT TRENTE Dix Millièmes

330 /10.000ème

LOT N° 14

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 4, portant le numéro 14, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT QUATRE VINGT UN Dix Millièmes

681 /10.000ème

LOT N° 15

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 15, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : TROIS CENT DOUZE Dix Millièmes

312 /10.000ème

LOT N° 16

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 2, portant le numéro 16, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : DEUX CENT CINQUANTE SEPT Dix Millième

257 /10.000ème

LOT N° 17

Situé au 2ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 3, portant le numéro 17, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : CINQ CENT VINGT HUIT Dix Millième

528 /10.000ème

LOT N° 18

Situé au 3ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 4, portant le numéro 18, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE Dix Millième

692 /10.000ème

LOT N° 19

Situé au 3ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 3, portant le numéro 19, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et la jouissance privative et exclusive d'un balcon,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : CINQ CENT TRENTE QUATRE Dix Millième

534 /10.000ème

LOT N° 20

Situé au 3ème étage, un ensemble de locaux à usage de logement, de type 3, portant le numéro 20, tel que délimité sur les plans ci-annexés,

et les quotes-parts de la propriété du sol et des parties communes générales,

Soit : CINQ CENT QUATORZE Dix Millième

514 /10.000ème

Section 4 – Tableau récapitulatif des tantièmes de copropriété

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	Bâtiment	Etage	N° / Porte	Type	Désignation	Tantièmes (1/10 000 ème)
1	Unique	Rdc	1	-	Logement ou Commerce	477
2	Unique	Rdc R-1	2	-	Logement ou Commerce avec cave	639
3	Unique	Rdc	3	-	Logement	407

N° Lot	Bâtiment	Etage	N° / Porte	Type	Désignation	Tantièmes (1/10 000 ème)
4	Unique	Rdc	4	-	Logement	693
5	Unique	Rdc	5	T.5	Logement	567
6	Unique	R+1	6	T.4	Logement	646
7	Unique	R+1	7	T.2	Logement	317
8	Unique	R+1	8	T.4	Logement	655
9	Unique	R+1	9	T.2	Logement	301
10	Unique	R+1	10	T.2	Logement	250
11	Unique	R+1	11	T.3	Logement	531
12	Unique	R+2	12	T.4	Logement	669
13	Unique	R+2	13	T.2	Logement	330
14	Unique	R+2	14	T.4	Logement	681
15	Unique	R+2	15	T.2	Logement	312
16	Unique	R+2	16	T.2	Logement	257
17	Unique	R+2	17	T.3	Logement	528
18	Unique	R+3	18	T.4	Logement	692
19	Unique	R+3	19	T.3	Logement	534
20	Unique	R+3	20	T.3	Logement	514
Total						10 000

CHAPITRE 3 – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'Immeuble est divisé :

- en PARTIES COMMUNES, ci dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour une quote-part de droit afférents à chaque lot, 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 divisément à chacun des copropriétaires et qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier.

Section 1 – Définition des parties communes

❖ Les parties communes générales

Les parties communes sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot, à l'état descriptif de division ci-dessus établi.

Elles comprennent notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

- La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain défini dans le chapitre qui précède au paragraphe « DESIGNATION », les parties construites, les jardins les terrasses et les balcons même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, etc... sur les canalisations principales de l'Immeuble exception faite des branchements particuliers ;
- Les compteurs généraux d'eau et d'électricité s'il en existe et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'Immeuble, y compris leur emplacement;
- Toutes les canalisations, gaines et réseaux de toute nature, d'utilité commune, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers, leurs accessoires y compris les parties qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci), et en général tous les accessoires des parties communes ;
- Les fondations, le gros œuvre, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ;
- Les passerelles ;
- Les piliers et poteaux de soutien, les poutres et solives des planchers, les hourdis et plus généralement les gros œuvres des planchers du bâtiment (à l'exclusion du revêtement de sol et des plafonds des parties privatives...);
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, (à l'exclusion des portes et fenêtres des locaux privatifs) et les murs communs ;
- Les gouttières, chéneaux, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'Immeuble ;
- les ornements et décorations intérieures et extérieures du bâtiment et des façades, à l'exclusion des appuis, balustrades et garde-corps, et généralement, tous les éléments constituant l'ossature extérieure et intérieure de la construction ;

- les terrasses et balcons, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative, en ce compris l'étanchéité ;
- Les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrées des appartements qui sont parties privatives).
- Les gaines techniques, colonnes montantes, les installations de ventilation mécanique contrôlée propres aux appartements desdits bâtiments ; les équipements et accessoires y afférents (extracteurs, réseau de gaines, etc...) en ce compris les caissons abritant lesdites installations, à l'exclusion des échangeurs thermodynamiques se trouvant dans les appartements et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci ;
- les conduites, prises d'air et canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité même quand elle traverse un local privatif (sauf toutefois, les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci),
- le hall d'entrée, les paliers et dégagements ;
- les éclairages et installations électriques des ouvertures et fermetures de la porte d'accès et les dispositifs de contrôle d'accès ;
- Les installations, les appareils d'éclairage mis en place dans les espaces communs ;
- La chaudière collective ;
- Le local poubelles ;
- Le local à vélos ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes ;

ET NOTAMMENT les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou l'utilité des propriétaires du bâtiment, y compris leurs emplacements sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son usage exclusif.

Et, d'une façon générale, toutes les parties réputées telles par la loi et les usages et qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, l'énumération qui précède ayant un caractère énonciatif et non limitatif.

❖ Les parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage d'un certain nombre de copropriétaires.

➤ Les parties communes spéciales à l'ensemble des locaux en étage :

Elles comprennent notamment :

- L'ascenseur ;
- ...

- ❖ Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives d'une part et ne peuvent d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

Tous les copropriétaires devront supporter la création, l'existence et l'entretien de tous éléments d'équipements compris dans les parties communes ainsi déterminées.

Section 2 – Accessoires des parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever le bâtiment ou d'affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties communes,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- et toutes les servitudes actives ou passives, communes, pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

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

Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires et appartiendront aux divers copropriétaires de lots dans les proportions indiquées dans le chapitre ci-après.

Section 3 – Définition des parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessus, 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 avec éventuellement, les lambourdes, mais non les solives qui sont choses communes ;
- 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 palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets ainsi que leurs chambranles, stores et jalousies, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui de fenêtres s'il en existe ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;
- les revêtements des terrasses et balcons ;
- 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 relatives à la VMC situées à l'intérieur d'un local privatif ;
- les installations sanitaires de salles d'eau, W-C, etc... ;
- l'installation électrique de chaque lot ;
- les sonneries et installations téléphoniques ;
- les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- le poste intérieur du vidéophone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale du bâtiment jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif 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, d'électricité, etc...
- ...

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.

Section 4 – Particularités

- Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.
- Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes au bâtiment.
- Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des lots en un seul nouveau lot, le copropriétaire aura la faculté d'incorporer la partie du couloir, passage ou autre partie commune dont il s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir, si bon lui semble, une clôture telle que porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes ni les dispositions réglementaires et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, pourvu que cette réunion n'entrave en aucune façon l'accès des autres lots. Ce transfert de copropriété ne fera pas l'objet d'une vente de la part du syndicat de copropriété, il s'agira d'un simple droit de jouissance exclusif au profit du propriétaire des lots réunis. Bien entendu, si les lots ainsi réunis venaient à nouveau à être morcelés, la partie du couloir devra être restituée comme partie commune, en son état initial avec remise en état des locaux à ses frais.

Cette utilisation ne modifiera pas la consistance des parties communes, ni la répartition des dites parties ou des charges communes. Le copropriétaire utilisant ainsi les parties communes devra les entretenir seul et, d'une façon générale, supporter tous les frais correspondant directement à cette utilisation.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'Immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'Immeuble est destiné à l'usage d'activité commerciale ou professionnelle et de logement. Les logements destinés à l'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Les activités commerciales sont autorisées dans les locaux situés au rez-de-chaussée et prévus à cet effet. Toutefois les activités commerciales liées à la restauration et à l'animalerie y sont interdites.

Les commerces et l'exercice des professions libérales sont tolérés, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires, et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de l'immeubles, ni causer un trouble par rapport à la destination de l'immeuble, ni créer une augmentation des charges, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires.

CHAPITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Section 1 – Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, devront être libres en tout temps; en conséquence il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans ces passages, aucun travail de ménage tel que brossage et battage des tapis, literie, meuble, cirage de chaussures etc...

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires en cas de vol et de détérioration d'objet quelconque momentanément déposé en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les logements.

Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires en cas d'arrêt pour quelque cause que ce soit dans le fonctionnement d'un service commun.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les professions et commerces autorisés par le règlement de copropriété ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot ou la mise en location.

Le réseau intérieur de télévision de l'Immeuble est raccordé à une installation collective. Pour des raisons de sécurité et par souci d'esthétisme, les antennes râteaux et paraboliques extérieures sont interdites. Les éventuelles antennes doivent rester à l'intérieur des logements et en aucun cas visibles de l'extérieur.

Si le réseau intérieur de télévision de l'immeuble est raccordé au réseau câblé ; le Syndicat de copropriétaires est propriétaire du réseau intérieur de télévision depuis le P.D.C (Point de desserte Collectif) non inclus jusqu'au point de livraison des services dans chaque lot. L'exploitant du réseau dispose de l'usage exclusif du réseau intérieur de la copropriété. L'utilisation du réseau intérieur comme support à d'autres services doit respecter la distribution des services proposés par le réseau de vidéocommunication.

Le Syndicat de copropriétaires autorise l'opérateur commercial du réseau de vidéocommunication et ses sous-traitants à accéder librement à toutes les parties communes de l'immeuble, afin de lui permettre de remplir ses obligations en matière de maintenance du réseau intérieur.

Le Syndicat de copropriétaires prend à sa charge les assurances couvrant le réseau intérieur, l'énergie nécessaire à son fonctionnement.

Les lots à usage commercial du rez-de-chaussée pourront installer des systèmes individuels de climatisation et/ou de traitement de l'air. Etant précisé que ces installations de climatisation devront être installées à l'intérieur des locaux concernés et que les rejets s'effectueront au niveau des ventelles installées sur les portes d'accès avec une mise en œuvre des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'installation et permettant de minimiser au maximum les nuisances éventuelles pour le voisinage. Aucun équipement ne pourra être mis en place sur les façades, ni sur l'arrière du bâtiment.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêtés, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Section 2 – Usage des parties privatives

A. DISPOSITIONS GENERALES

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité du bâtiment ou porter atteinte à sa destination.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Occupation

Les commerces, les locaux professionnels et les logements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'Immeuble et à sa tranquillité.

Lorsqu'une activité est permise dans l'Immeuble, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, elle ne doit pas être génératrice de nuisances, ni affecter la tranquillité et le bon aspect de l'Immeuble, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires.

Il ne pourra être installé dans l'Immeuble aucun cours de musique, chant ou danse (à moins que des travaux d'isolation phonique, particulièrement adaptés à

l'exercice d'une telle activité ne soient réalisés dans les locaux concernés sous le contrôle de l'architecte de l'Immeuble).

Est formellement proscrite dans les bâtiments, l'exploitation d'un cabinet de radiologie pénétrante (à moins que, pour cette dernière activité, soit respectée l'intégralité des obligations de protection résultant de la législation en vigueur en cette matière).

Les propriétaires des locaux utilisés autrement que pour l'habitation devront faire leur affaire personnelle d'obtenir toute autorisation administrative qui pourrait se révéler nécessaire (notamment dans le cadre de l'article L.631-7 du Code de la Construction de l'Habitation) et supporter les conséquences financières directes et indirectes résultant de la modification de la destination de ces locaux. Seront seules prises en considération les utilisations qui entraîneraient ces conséquences, sans que les propriétaires ayant régulièrement et préalablement utilisés des locaux à un autre usage que l'habitation puissent être recherchés à ce sujet.

2. Tranquillité de l'Immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'Immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'Immeuble sont formellement interdits.

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

3. Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront pas être modifié, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'Assemblée Générale.

La pose de stores est autorisée sous réserve que le type d'installation et la teinte correspondent au modèle adopté à la majorité par les copropriétaires, à la première Assemblée Générale.

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

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, et à côté de la porte d'entrée principale dans le cas de l'installation d'un local pour l'exercice des professions libérales, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Dans le cas des locaux commerciaux, les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser une enseigne commerciale, dont les caractéristiques, dimensions, couleurs, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale et le cahier des charges.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la

solidité de l'Immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autre.

4. Mesures de sécurité

Dans le cadre des mesures de sécurité, les propriétaires ou locataires des locaux devront respecter les normes fixées par le règlement intérieur de l'Immeuble.

Ils devront se conformer aux prescriptions des notices sécurité incendie.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

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

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

5. Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

6. Utilisation des fenêtres, terrasses, balcons et jardins

Il est interdit de suspendre du linge aux fenêtres (y compris fenêtre de toit).

L'utilisation des terrasses, balcons et jardins ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux jardins, terrasses et balcons ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'Immeuble ou rompre l'harmonie de l'Immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins, terrasses et balcons devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien.

L'usage de barbecue incandescent est interdit dans les jardins et sur les terrasses et balcons.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses et balcons, par quelques matériaux que ce soit.

7. Réparation de l'Immeuble - travaux et modifications

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

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 communes, 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 organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles éventuels et aux toitures.

Les copropriétaires des locaux sis en dernier étage pourront se raccorder au conduit de cheminée s'il existe.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

8. Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasse de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts.

9. Ordures ménagères

Les occupants de l'Immeuble devront évacuer leurs ordures ménagères en suivant les prescriptions du règlement intérieur de l'Immeuble ; un local poubelles est prévu à cet effet au rez-de-chaussée.

10. Animaux

Les animaux de compagnie sont autorisés, à l'exception de ceux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible.

C. MODIFICATION DES LOTS

Modifications intérieures des lots - parquets - carrelages

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'Immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'Immeuble, l'aspect extérieur de l'Immeuble, s'ils apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs, aux murs porteurs ou de refend, une modification aux installations d'équipement commun, une modification aux installations de chauffage, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'Immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé.

Ce dernier devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'Immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

La pose de parquet en bois dans un lot est autorisée à la condition d'une part que celle-ci soit faite après avis préalable au syndic et sous la surveillance de l'architecte du syndicat des copropriétaires dont les honoraires seront supportés par le copropriétaire demandeur, et que d'autre part, cette pose ne modifie pas les qualités et performances acoustiques de l'isolation avec les lots contigus.

La pose de carrelages dans un lot est autorisée uniquement dans les pièces dites humides dans les mêmes conditions que la pose d'un parquet.

Il est à cet égard précisé que la pose de parquet ne pourra être réalisée que sur un revêtement de sol isolant et que la pose de carrelage ne pourra, quant à elle, être faite qu'après mise en place d'une isolation acoustique conforme aux normes habituellement pratiquées dans les Ensembles Immobiliers de standing.

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

Ainsi, tout propriétaire de deux ou plusieurs lots contigus ou situés l'un en face de l'autre ou, éventuellement l'un au dessus de l'autre, aura la faculté de les réunir pour former un seul lot nouveau dans la mesure où la réunion desdits lots n'interdirait pas l'accès aux autres lots dont il ne serait pas propriétaire.

Les copropriétaires 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.

La répartition des charges se fera au prorata des surfaces.

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.

Si les travaux éventuellement nécessaires pour cette réunion effective (pose escalier privatif intérieur, accès...) affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'Immeuble, Ils seront soumis à une autorisation par l'assemblée générale et seront à sa charge exclusive.

Si de tels travaux sont conformes à la destination de l'Immeuble, la décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

NOTA : Appartement témoin

Jusqu'à la vente du dernier appartement et quelle que soit la durée de la campagne de vente, le maître d'ouvrage (ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait pour la commercialisation du programme immobilier) aura le droit de transformer les locaux de son choix en appartements témoins qui demeureront librement accessibles aux candidats à l'acquisition sans qu'il puisse être fait obstacle à une telle occupation, aussi longue puisse être celle-ci, et sans être tenu au paiement d'une quelconque redevance à la copropriété ou d'une quelconque augmentation des charges affectées audit appartement.

Le Maître d'Ouvrage aura l'autorisation de poser des panneaux et fléchages publicitaires jusqu'à la signature de l'acte de vente du dernier lot de l'opération. Le Maître d'Ouvrage est autorisé jusqu'à la vente actée du dernier lot, à procéder à la réunion ou la subdivision des derniers lots sans requérir l'autorisation de la copropriété. Le cas échéant, il pourra, pour les besoins de cette réunion ou subdivision, constater la création ou l'appropriation de partie commune au bénéfice des lots réunis ou subdivisés.

D. CONVENTIONS ET SERVITUDES AU PROFIT DES SERVICES PUBLICS

Les copropriétaires ou locataires devront respecter notamment les conventions qui pourraient être passées entre le constructeur et l'Electricité de France, Gaz réseau Distribution France, le service des eaux ou tous autres services et établissement public concernant la mise en place, l'accès et l'entretien de toutes canalisations, équipements et installations généralement quelconques nécessaires à la desserte de l'Immeuble.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

E. SERVICES DE L'IMMEUBLE

L'entretien de certaines parties ou équipements communs pourra être assuré par une ou plusieurs entreprises spécialisées, agréées par le Syndic ou par le personnel de l'Immeuble embauché à cet effet par le Syndic.

Concernant les ascenseurs, le décret n°2004-964 du 09/09/2004 précise la fréquence et la périodicité des vérifications que doit faire effectuer le propriétaire, ainsi que l'obligation lui incombant désormais de faire réaliser un contrôle technique de l'installation tous les cinq ans.

L'article R. 125-2-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précise également que "toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire ou dans ceux de son représentant, le rapport du contrôle technique".

F. LOCATIONS

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location ou colocation des locaux dont il est propriétaire.

La location ou colocation des logements en meublé est permise ; en revanche, la sous location de tout ou partie de lot est interdite.

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, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire ou des colocataires ainsi qu'éventuellement du mandataire de la gestion de son bien et de la date de son entrée dans les lieux,

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.

G. HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du chapitre 2 (Sections 3 et 4) du titre 4 du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, sans son concours et hors sa présence, dans les conditions prévues aux dits chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'Immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et d'une façon générale aux dispositions du chapitre 2 du titre 4 du présent règlement.

CHAPITRE 3 – LES CHARGES

Section 1 – Définition et mode de calcul

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part (charges communes générales); et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part (charges communes spéciales).

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

Les charges doivent être distinguées des avances et des dépenses consécutives aux travaux d'amélioration.

Il y a encore lieu de distinguer les charges générales des charges individuelles.

Pour satisfaire les dispositions de l'article 76 de la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, il est précisé ci après les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour fixer les quotes-parts de parties communes et répartir les charges :

- la quote part d'un lot est proportionnelle à la surface privative par rapport l'ensemble des surfaces de toutes les parties privatives ou de l'ensemble des lots.
- les surfaces servant au calcul diffèrent des superficies privatives définies par les dispositions de la loi dite "Carrez" du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1996.
- Ces surfaces sont décomposées en fonction des éléments de pondération à appliquer relatifs à la nature des locaux (Balcon, garage, logement...), leur hauteur, leur consistance, et leur situation par rapport l'ensemble des autres lots de la copropriété.

Section 2 – Charges communes générales

Les charges générales de l'Immeuble sont définies et réparties conformément au tableau ci-après qui comprend dans ses colonnes :

A. DEFINITION :

Toutes les charges communes à la totalité des copropriétaires de l'Immeuble, sans exception, telles que :

- les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'Immeuble et même ceux afférents aux parties privatives tant, que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- les dépenses d'administration et de gestion commune :
 - les dépenses résultant du fonctionnement du syndicat et les honoraires du syndic et de l'architecte de l'Immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires ;
- les primes relatives aux assurances contractées par le Syndicat contre l'incendie, les dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage; contre la responsabilité civile du syndicat de copropriété et de tout autre risque commun ;
- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires
- les dépenses d'entretien de réfection et de remplacement de toutes les canalisations et réseaux divers pour leur partie principale à l'exclusion des canalisations particulières ;
- les dépenses relatives aux clôtures du terrain et mitoyennetés ;
- les dépenses de l'entretien de propreté des parties communes ;
- les dépenses relatives à la consommation d'eau destinée à l'usage commun et à l'entretien ; *si des compteurs individuels d'eau froide 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 ;*
- les dépenses relatives à la consommation d'électricité destinée à l'usage commun et à l'entretien ;
- les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais de sablage et de salage, les frais d'enlèvement des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles ;
- les dépenses d'entretien du local poubelles et du local à vélos ;
- les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de rénovation et de remplacement des installations communes du bâtiment ;
- les dépenses de réparation de toute nature s'appliquant à la structure du bâtiment dans son ensemble telles que :
 - les éléments porteurs, murs, passerelles, toitures du bâtiment ;
 - Les terrasses et balcons, y compris l'étanchéité, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif ;
 - Les conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local affectées à l'usage exclusif de celui-ci) jusqu'à, et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux extérieurs ;
 - Les dépenses de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif ;
- S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières au bâtiment, et généralement, les frais d'entretien, de réparations et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans le bâtiment ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement ;

- les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection des portes d'entrée du bâtiment et de leur contrôle d'accès ;
- les dépenses d'entretien d'éclairage, de nettoyage, et de toute nature des halls d'entrée, des dégagements et paliers ;
- les dépenses de réparation et d'entretien de toute nature s'appliquant aux cages d'escaliers sauf lorsqu'elles font partie intégrante d'un lot privatif, le cas échéant ;
- les dépenses de réparation et d'entretien de toute nature s'appliquant à la chaudière collective,
- Les dépenses d'installation et d'entretien des éléments de sécurité tels que les extincteurs, skydômes, détecteurs... ; Egalement, toutes les charges inhérentes au contrôle, à l'entretien, aux réparations et aux remplacements éventuels :
 - des colonnes sèches,
 - de l'installation de désenfumage des circulations horizontales (grilles et clapets coupe-feu, détection de fumée, asservissement).

Les contrats d'entretien de ces équipements seront souscrits par le syndic ;
- les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement des appareils, installations, branchements, des locaux affectés au service particulier du bâtiment ;

ET DE MANIERE GENERALE,

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.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; " quotes-parts " des parties communes générales exprimées en 10 000èmes.

B. REPARTITION : « Colonne 1 »

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

PARTICULARITES ASL

Il est à noter que l'Immeuble, objet des présentes, fera partie d'une Association Syndicale libre. Ainsi l'Immeuble sera soumis à un certain nombre de charges gérées d'après le Cahier des Charges défini par cette Association Syndicale.

La répartition de ces charges n'entre donc pas dans le champ d'application du présent paragraphe. En effet, l'ensemble des membres de l'ASL est tenu d'y contribuer selon la répartition défini au cahier des charges de l'ASL.

Sauf stipulation contraire dans les statuts de l'ASL, la part due par la copropriété pour le paiement de ces charges sera répartie au pro rata des tantièmes généraux - « Colonne 1 ».

Section 3 – Charges communes spéciales d'entretien et de réparation de l'ascenseur

A. DEFINITION :

Elles comprennent :

- les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'ascenseur, cage, cabine, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- les dépenses d'entretien et de réparation du local machinerie et de la machine ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées ;

ET DE MANIERE GENERALE,

Tous les frais d'entretien, de réparation ou de réfection et dépenses relatifs à l'ascenseur ; la présente énumération étant simplement énonciative et non limitative.

B. REPARTITION : « Colonne 2 »

Section 4 – Charges communes particulières

➤ **Les charges mitoyennes :**

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

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

➤ **Les charges communes particulières relatives au contrat de location et de relevé des compteurs divisionnaires d'eau**

Elles sont à distribuer pour une part par logement et commerce.

Les frais de consommation individuelle résulteront des chiffres enregistrés par les décompteurs.

➤ **Les charges communes particulières d'entretien et de réparation du système de télédiffusion :**

Les charges comprennent l'entretien, les réparations et le cas échéant, le remplacement de tous ses équipements et accessoires.

Les dépenses d'entretien des installations de télédiffusion seront répartis entre tous les copropriétaires d'appartement, au prorata d'une part par lot desservi.

Si un copropriétaire a la possibilité et choisit de se relier au réseau câblé, il reste dans l'obligation de régler les charges relatives à l'antenne collective.

➤ **Entretien des terrasses et balcons :**

Les copropriétaires bénéficiant de l'usage exclusif des terrasses et balcons, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de cette partie de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle du syndic et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

➤ **Les charges communes particulières d'entretien et de réparation du système de VMC.**

Les dépenses d'entretien et de réparation des installations VMC seront réparties entre tous les copropriétaires d'appartement et de commerce au prorata d'une part par lot desservi.

➤ **Les charges communes particulières d'entretien et de réparation du système de visiophonie.**

Les dépenses d'entretien et de réparation des installations des visiophones seront réparties entre tous les copropriétaires de logement au prorata d'une part par lot desservi.

Section 5 – Charges individuelles ou privatives

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

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 privée.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements, à l'électricité, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol des terrasses et balcons seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Chacun des propriétaires aura à sa charge l'entretien, les réparations, le remplacement de toutes les ventilations nécessaires à son lot et se trouvant à l'intérieur de celui-ci.

Chacun des propriétaires aura à sa charge l'entretien, les réparations, le remplacement de sa machinerie de climatisation éventuelle, ainsi que de tous les accessoires (conduites, cheminée, moteurs, clapets) et les frais de consommation électrique.

Chacun des propriétaires aura à sa charge le ramonage, l'entretien et les réparations de sa cheminée éventuelle, ainsi que de tous ses accessoires.

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, ainsi qu'aux menues réparations faites aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades.

Section 6 – Règlement des charges

➤ **Mode de règlement**

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions sur le budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

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

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)

Depuis le 5 juin 2004, les sommes dont le syndic peut exiger le versement recouvrent :

- l'avance, qui ne peut excéder 1/6^e du budget prévisionnel, constituant la réserve prévue par le règlement de copropriété ;
- les provisions du budget prévisionnel ;
- les provisions exclues du budget prévisionnel (sur la nature des travaux exclus : voir ci-dessous) ;
- les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée ;
- les avances constituées par les provisions spéciales constituées en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 ans à venir mais non encore votés par l'assemblée

Les provisions sur charges sont les sommes dues en cours d'exercice, alors que le solde des comptes du syndicat n'est pas encore définitivement établi, dans l'attente de l'approbation des comptes. Les avances de fonds, quant à elles, constituent soit une réserve, soit un emprunt contracté par le syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement. Elles sont remboursables.

Sont exclues du budget prévisionnel, les dépenses afférentes aux travaux :

- de conservation ou d'entretien, autres que ceux de maintenance;
- portant sur les éléments d'équipement commun ;
- d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux affectés à l'usage commun, l'affouillement du sol et la surélévation des bâtiments ;
- consistant en des études techniques (diagnostics et consultations) ;
- ne concourant ni à la maintenance ni à l'administration des parties communes ou éléments d'équipement de l'immeuble

Le syndic informe les copropriétaires du montant des sommes dont ils sont redevables selon les mêmes modalités que celles prévues pour les dépenses votées au budget prévisionnel : voir ci-dessus. Toutefois, le copropriétaire doit être avisé non seulement du montant de la somme exigible, mais aussi de l'objet de la dépense.

(D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 44, mod. par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 32 : JO, 4 juin)
(D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35-2, al. 2, créé par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 24)

➤ Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

A compter du 1^{er} janvier 2017, la loi ALUR du 24 mars 2014 introduit une obligation de créer un fonds de travaux pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation (*art. 14-2 modifié de la loi de 1965*).

Il s'agit d'une cotisation annuelle. Les modalités seront définies en Assemblée Générale (à la majorité de l'art. 25) et son montant devra être supérieur à 5% du budget prévisionnel.

Les fonds doivent être versés sur un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de cession du lot, elles resteront acquises au syndicat et ne donneront pas lieu à un remboursement.

➤ Non-règlement des charges - sanctions

Les charges de copropriété sont des dépenses incombant définitivement au copropriétaire ;

Les charges sont constituées par les frais relatifs à l'administration, l'entretien, la conservation ou l'usage des parties communes et éléments d'équipement commun. La nouvelle réglementation précise qu'il s'agit de dépenses incombant de manière définitive aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part (Décret n° 67-223, 17 mars 1967, art. 45-1, al. 1^{er} et 2, créés par Décret n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 33 : JO, 4 juin)

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)

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

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

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.(article 90, loi du 13 juillet 2006).

Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée peuvent être imputés au compte individuel du copropriétaire débiteur, en dehors même de toute procédure.

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) ;

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Section 7 – Tableau des tantièmes de charges

N° Lot	Charges Générales	Ascenseur	N° Lot
	(1)	(2)	
1	477		1
2	639		2
3	407		3
4	693		4
5	567		5
6	646	781	6
7	317	383	7
8	655	791	8
9	301	364	9
10	250	301	10
11	531	642	11
12	669	945	12
13	330	466	13
14	681	963	14
15	312	440	15
16	257	362	16
17	528	746	17
18	692	1 120	18
19	534	864	19
20	514	832	20
	10 000	10 000	

TITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE – DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE 1 – ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Organes de la copropriété

Section 1 – Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'Immeuble. 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.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile; 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.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 (Article 93): Les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un copropriétaire syndic non professionnel et les associations syndicales libres peuvent, même si les Immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

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 ;
- 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.

Depuis le 24 mars 2014, La loi ALUR modifie la loi du 10 juillet 1965 et crée l'obligation pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation d'immatriculer le syndicat (**art. 711-1 et suivants CCH**). Il est créé un registre sur lequel devront être immatriculés les syndicats de copropriétaires. Il s'agira d'indiquer les noms, adresse, date de création, nombre et nature des lots composant la copropriété.

Devront aussi apparaître la situation comptable (budget prévisionnel...) de chaque exercice, les éventuelles procédures d'alertes ou les arrêtés de péril pris contre l'immeuble, ainsi que les données essentielles sur le bâti (carnet d'entretien...).

Ce registre sera tenu par un établissement public.

Le notaire devra procéder à cette déclaration lors de la publication de l'état descriptif de division et du règlement à l'occasion de la mise en copropriété de l'immeuble. Dans les autres cas, c'est le syndic qui s'en chargera.

Le notaire interviendra également s'il constate au moment de la signature de l'acte authentique portant sur la vente d'un lot que la copropriété n'a pas été immatriculée et que la copropriété est dépourvue de syndic ou que le syndic reste silencieux à l'issue d'un délai d'un mois après sa mise en demeure.

Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a intérêt peut mettre le syndic en demeure d'y procéder. Après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, le teneur du registre pourra appliquer une astreinte à l'encontre du syndic.

Le délai de mise en oeuvre de cette immatriculation est fonction de la taille de la copropriété

- avant le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- avant le 31 décembre 2017, pour celles de plus de 50 lots
- avant le 31 décembre 2018 pour les autres.

Les syndicats non immatriculés ne peuvent bénéficier de subventions publiques.

Le syndicat a pour dénomination : « **Syndicat des copropriétaires de la Résidence Albatros** ».

Section 2 – Syndic

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Le syndic est nommé pour une durée maximale de trois ans et est rééligible ; c'est l'Assemblée Générale qui le nomme qui précise la durée de son mandat.

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'Immeuble ;
- De pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- De faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- De prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;
- Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et pourra notamment :
- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR exige du syndic l'ouverture

d'un compte séparé au nom du syndicat (*art. 1811 de la loi de 1965 modifié*), sauf pour les copropriétés de moins de 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, gérées par un syndic professionnel, il est possible d'opter pour un compte unique (vote de l'assemblée générale à la majorité de *l'article 25 de la loi de 1965*). Le compte unique devra comporter des sous-comptes individualisant les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic transmet au président du conseil syndical copie des relevés de compte. Le syndic ne peut proposer de rémunération différenciée en cas de dispense d'ouverture de compte séparé.

- Emettre tous virements ou mandats ;
- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'Immeuble, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel en accord avec le conseil syndical sur la base duquel seront effectués les appels de charges, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU modifié par la loi du 13 juillet 2006) ;
- De soumettre , lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale ; cette décision est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
- Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété définies par le décret 2005-240 du 14 mars 2005, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique.

L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- Convoquer l'assemblée générale;
- Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
- Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'Immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).
- Souscrire un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à l'article 9 du décret n°95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs.

Ce contrat sera établi conformément aux dispositions du décret 2004-964 du 9 septembre 2004, et comportera obligatoirement une clause prévoyant la mise à

jour d'un carnet d'entretien ; l'article R.125-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation précise également l'obligation de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de l'installation.

- Créer une **fiche synthétique** (art. 8-2 de la loi de 1965) de l'immeuble (données financières et techniques) afin de faciliter l'accès à l'information pour les acquéreurs (loi ALUR du 24 mars 2014).

Le délai de mise en œuvre de cette disposition est fonction de la taille de la copropriété (avant le 31 déc. 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; avant le 31 déc. 2017, pour celles de plus de 50 lots ; avant le 31 déc. 2018 pour les autres).

Le syndic établit et met à jour cette fiche. Le défaut de réalisation est une cause de révocation. Il la tient à disposition des copropriétaires. Les contrats de syndic doivent prévoir une pénalité forfaitaire automatique à l'encontre du syndic qui ne répond pas à la demande d'un copropriétaire.

Cette disposition concerne les syndicats administrant les copropriétés à usage d'habitation.

- Informer les occupants des décisions d'AG (loi ALUR du 24 mars 2014) ;
- Représenter le syndicat pour la publication des EDD ou règlement ou pour leur modification (loi ALUR du 24 mars 2014) ;
- Soumettre à l'autorisation en assemblée générale (article 24 de la loi de 1965) toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne en lien direct ou indirect avec lui (loi ALUR du 24 mars 2014) ;
- Immatriculer le syndicat (loi ALUR du 24 mars 2014) ;
- Proposer à compter du 1^{er} janvier 2015, un accès en ligne sécurisé aux documents matérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée (article 25 de la loi de 1965). (loi ALUR du 24 mars 2014).

Selon la loi ALUR du 24 mars 2014, la désignation du syndic sera réalisée après une mise en concurrence des contrats effectuée par le conseil syndical ou les copropriétaires (art. 17 et 21 modifiés de la loi de 1965) lors de la ratification de la première AG. Par la suite, en l'absence de conseil syndical, la mise en concurrence ne sera pas obligatoire.

En l'absence de nomination d'un syndic, la démarche de saisine du juge est ouverte au maire ou au président de l'EPCI.

En cas d'empêchement du syndic, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

De plus, le syndic qui renonce à son mandat doit respecter un délai de préavis de trois mois.

Le nouvel article 18-1 A de la loi de 1965 modifié prévoit que le contrat de syndic devra respecter un **écrit type** et une **rémunération forfaitaire** (avec rémunération supplémentaire pour prestations supplémentaires particulières). Le contrat et les conditions de rémunérations vont être définis par décret.

Les fonctions de syndic provisoire seront assurées par Projet d'Expert.

Section 3 – 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. Conformément à la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985 modifiant la loi du 10 Juillet 1965 : « Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion ».

Conformément à l'article 7 de la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les partenaires des PACS des copropriétaires et les usufruitiers pourront désormais siéger au conseil syndical. Symétriquement, les partenaires de PACS des syndicats ne pourront pas être élus membre du conseil syndical.

Article 21 alinéa 10: « Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical, le procès verbal, qui en fait mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. »

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. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

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 de l'article 55 de la loi ALUR du 24 mars 2014, à chaque fin de mandat d'un syndic, il y a une obligation de mise en concurrence du syndic en place via le conseil syndical, sauf renonciation explicite et motivée du conseil syndical à faire bénéficier la copropriété de cette disposition.

En effet, lorsque l'assemblée générale doit désigner un syndic, une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic doit être réalisée par le conseil syndical, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. L'avis du conseil syndical est alors joint à la convocation de l'assemblée générale, avec les projets de contrat concernés. Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

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, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats,
- Elabore le budget prévisionnel avec le Syndic,
- Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Section 4 – Assemblées générales

➤ 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 modifié par la loi du 13 juillet 2006).

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.

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 lieux, 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 jours 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.

La liste des documents à notifier avec l'ordre du jour doit comprendre les documents comptables et le budget prévisionnel établi en accord avec le conseil syndical. (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11 et 13, al. 1^{er}, modifié par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 7 et 8 : JO, 4 juin, modifié par D. n° 2010-391, 20 avril 2010)

Documents devant être joints à peine de nullité

Nature de la décision	Documents à joindre à l'ordre du jour
Approbation des comptes	État financier du syndicat et son compte de gestion générale
Vote du budget prévisionnel	Projet de budget
Approbation d'un contrat, devis ou marché	Conditions essentielles du ou des contrat(s)
Désignation du syndic	Projet(s) de contrat de syndic
Convention entre le syndicat et le syndic	Projet de convention
Établissement ou modification des documents de la copropriété	Projet d'acte
Exigibilité des provisions Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé Spécialisation des charges Décisions de l'article 25	Projet de résolution

Nature de la décision	Documents à joindre à l'ordre du jour
Décisions de l'article 26 Fermeture de l'Immeuble Travaux d'amélioration Surélévation d'un bâtiment Convention de réserve des droits accessoires Amélioration d'un Immeuble sinistré ou addition de locaux Autorisation du syndic à agir en justice	
Question résultant du rapport de l'administrateur provisoire d'un syndicat en difficulté	Conclusions du rapport de l'administrateur provisoire
Question résultant du rapport du mandataire ad hoc d'une copropriété en difficulté	Conclusions du rapport du mandataire ad hoc
Saisie immobilière d'un lot	Projet de résolution

Questions ne figurant pas à l'ordre du jour

Elles ne peuvent donner lieu à aucune délibération de l'assemblée générale

Depuis le 1^{er} septembre 2004, les copropriétaires peuvent demander à tout moment au syndic l'inscription des questions qu'ils souhaiteront voir aborder. Ces questions seront inscrites à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée ou de la suivante si la demande est trop tardive (dans ce cas, c'est la date de réception au syndic qui compte).

➤ Tenue et lieux des assemblées – présidence et bureaux – feuille de présence – représentation - procès verbaux

- Lieux des assemblées

L'assemblée se tiendra dans la commune de l'Immeuble ou une commune limitrophe, ou au domicile du syndic.

- Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs éventuels 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.

- 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.

- Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% 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 ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'Immeuble par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

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

- 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 représentés, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

- 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.

➤ 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.

□ Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions

prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

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

□ **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 modifié par l'article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- 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 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
- Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent paragraphe.
- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- 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.

A 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. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

□ *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 en nombre, 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 modifié par l'article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- 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 ;

- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
- La 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.
- La création de nouveaux locaux à usage privatif par voie de surélévation (Il n'est d'ailleurs plus nécessaire d'obtenir l'accord des propriétaires de l'étage supérieur, même s'ils conserveront un droit prioritaire sur la vente des lots privatifs).

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

□ **Décisions prises à l'unanimité (modifiées par l'article 59 de la loi ALUR du 24 mars 2014)**

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'unanimité est également requise :

- chaque fois que la décision affecte les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives,
- chaque fois que la décision porte atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance
- pour décider de travaux d'amélioration non conformes à la destination de l'immeuble.

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.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS DIVERSES

Section 1 – Mutation de propriété

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.

1. Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, 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.

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

Documents à délivrer en cas de cession d'un lot - État des charges de copropriété

Depuis le 1^{er} septembre 2004, la rédaction de l'état des charges destiné à l'information des parties, doit comporter 3 volets :

- ☞ Le premier volet sera constitué des sommes restant dues par le lot vendu au syndicat, à savoir :
 - les provisions exigibles (incluses ou non dans le budget prévisionnel) ;
 - les charges impayées ;
 - les sommes dues par les copropriétaires vendeurs au titre du paiement différé des travaux d'amélioration de l'article 30 de la loi ;
 - les avances exigibles (décidées par une assemblée générale mais non encore réglées).

Les informations de cette première partie, fournies par le syndic, devront être communiquées au vendeur et au notaire, eux-mêmes chargés d'en informer les créanciers inscrits.

- ☞ La deuxième partie représentera les sommes (approximatives, car elles dépendent de l'apurement des comptes) dont le syndicat s'estimera débiteur pour le lot vendu, c'est-à-dire :
 - les avances telles que définies par l'article 45-1 ;
 - les provisions du budget prévisionnel postérieures à la période en cours et exigibles du fait de la déchéance du terme.
(charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...)).
- ☞ Le troisième volet comprendra les sommes qui devraient incomber à l'acquéreur du lot au titre
 - de la reconstitution des avances telles que définies par l'article 45-1 ;
 - des provisions non encore exigibles (qu'elles soient ou non incluses dans le budget prévisionnel).

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 55 de la loi ALUR du 24 mars 2014, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'Immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction 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. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la

constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions 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.

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 :

1° 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 ;

2° 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 du 2° ci-dessus, 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 avenu aux torts de l'acquéreur.

2. Mutations à titre onéreux

Débiteur des charges en cas de vente amiable d'un lot

Le vendeur est tenu des provisions du budget prévisionnel exigibles au moment de la vente

Les règles de répartition des charges et provisions entre le vendeur et l'acquéreur sont ainsi :

- le paiement de la provision du budget prévisionnel, exigible en application de la loi de 1965 incombe au vendeur. Après les avoir versées, le vendeur n'a plus la possibilité d'en réclamer au syndic le remboursement, même partiel, en fonction de la date de la vente.
- Les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont dues par celui qui a la qualité de copropriétaire au moment où elles deviennent exigibles (ce qui, antérieurement, constituait la règle générale). En fin d'exercice, lorsque les comptes sont clos, le trop ou le moins-perçu est reversé ou imputé sur le compte du copropriétaire en place ce jour-là. Le vendeur et l'acquéreur peuvent déroger à ces

règles par une convention particulière. Toutefois, cet arrangement contractuel est inopposable au syndicat des copropriétaires.

(D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 6-2 et 6-3, créés par D. n° 2004-479, 27 mai 2004, art. 5 : JO, 4 juin)

Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont imputable au seul propriétaire concerné. Le syndic se voit donc la possibilité d'imputer au compte du vendeur les frais de mutation qui lui sont facturés par le syndic. (art 10-1 alinéa b inséré par la loi du 13 juillet 2006.)

3. Mutations par décès

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Section 2 – Modification du règlement

Le présent règlement pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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.

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.

En cas de réunion ou de division de lots, la répartition des charges se fera au prorata des surfaces.

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.

Section 3 – Assurances

4. Assurances multirisques de l'Immeuble

Le syndicat des Copropriétaires sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des choses communes qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, savoir :

- ⇒ l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts causés par les eaux
- ⇒ les recours des voisins et le recours des locataires ou occupants
- ⇒ la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun du groupe immobilier relevant de la gestion du Syndicat assuré (défauts d'entretien ou de réparations, vices de construction)

Et il est précisé que les copropriétaires et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

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

5. 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.

6. Décisions

A 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.

L'Assemblée Générale ou les copropriétaires intéressés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic du Syndicat concerné.

Les polices devront préciser qu'elles ne peuvent être suspendues ou résiliées sans que les deux signataires aient été prévenus un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de changement de police, la collectivité supportera les frais des nouvelles significations et délégations d'indemnité à faire s'il y a lieu auprès des créanciers inscrits sur les différents lots en ce compris les tantièmes des choses communes.

7. Assurances individuelles des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires, l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Selon l'article 9-1 créé par l'article 58 de la LOI ALUR du 24 mars 2014 - art. 58, 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.

8. Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic du Syndicat assuré, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'Immeuble, devra donner connaissance à son créancier des dispositions prévues au présent règlement en cas de sinistre, 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, hors sa présence, entre les mains du syndic, 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

9. Affectation et emploi des indemnités

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés.

Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Section 4 – Destruction – Reconstruction

10. Décision de reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de 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.

11. Répartition des dépenses

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires membres du Syndicat du bâtiment sinistré dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra, toutefois, s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses au cédant, soit à un

autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à charge, pour l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état et de reconstruction bénéficie de la garantie.

12. Affectation des indemnités

Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le Syndicat concerné au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

13. Modification de l'état antérieur

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur du sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les mêmes règles.

14. Décision de ne pas reconstruire

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé de la manière suivante :

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis entre les copropriétaires du groupe immobilier appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués.

A défaut d'accord, le prix de rachat sera fixé par deux experts désignés conjointement par les parties, avec faculté de s'en adjoindre un troisième en qualité de tiers expert ; à défaut d'entente sur le choix des Experts, ceux-ci seront nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

15. Liquidation

En cas de destruction totale non suivie de reconstruction, le Syndic intéressé procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré et à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance.

Section 5 – Domicile

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France Métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.