

25 janvier 2013

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

©AVOVENTES.FR

BATIMENT A1

≈

CHENS SUR LEMAN



DOSSIER : PROGRAMME BÂTIMENT A1
NATURE : Règlement de copropriété
DATE : 25/1/2013
REFERENCE : CJ/ SC - 20121685
PARTICIPATION : NEANT
Compte N° : 00318488

57060:82506SC
L'AN DEUX MILLE TREIZE
LE VINGT-CINQ JANVIER

Maître **Clément JACQUIER**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

COMPARANT

La Société dénommée
de 2.000,00 € ayant son siège
Gambetta identifiée sous le n

Ci-après dénommée '**LE COMPARANT**'.

PRESENCE – REPRESENTATION

est ici représentée par :

Société à Responsabilité Limitée au capital de

©AVOVENTES.FR

2/La Société dénommée Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à (Savoie) 26 Rue du Commerce identifiée sous le THONON LES BAINS, représentée par son Président, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 26 mai 2003, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

Agissant en qualité de cogérantes de la société, nommées à cette fonction aux termes d'une décision de la société en date du 17 mai 2011, demeurée ci-annexée sur support électronique, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

PROJET D'ACTE

Le comparant reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er

I- Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des textes subséquents, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3°) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
- 4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

II- Les dispositions du présent règlement de copropriété et ses modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause.

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

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

III- En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué que :

- la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- l'immeuble considéré est un immeuble nouveau dont le permis de construire a été délivré ainsi qu'il est plus amplement relaté ci-après.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ci-après désigné :
 Une propriété dénommée **LE SEQUOIA - BATIMENT A1** située à **CHENS SUR LEMAN** (74140 Haute-Savoie) lieudit "Le Pré d'Ancy" figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
B	1382	LE PRE D'ANCY		20	89

L'immeuble objet des présentes consiste en un bâtiment général A1, constitué de trois blocs de bâtiments, avec cours, accès et espaces commun, savoir :

- a/ un bloc de bâtiment dénommé A1a à usage d'habitation, élevé d'un étage sur un rez-de-jardin,
- b/ un bloc de bâtiment dénommé A1b à usage d'habitation, élevé d'un étage sur un rez-de-jardin,
- c/ un bloc de bâtiment dénommé A1c à usage d'habitation, élevé d'un étage sur un rez-de-jardin.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

«LE SEQUOIA»

La société dénommée _____ doit réaliser un ensemble immobilier dénommé « **LE SEQUOIA** », situé sur la commune de CHENS SUR LEMAN (Haute-Savoie).

Cet ensemble immobilier actuellement en cours de construction comprendra après son achèvement :

- une construction dénommée bâtiment A1
- une construction dénommée bâtiment A2
- une construction dénommée bâtiment B1-B2-B3-B4
- une construction dénommée bâtiment C1-C2-D1
- une construction dénommée bâtiment D2-D3
- une construction dénommée bâtiment E1

- une construction dénommée bâtiment E2
- une construction dénommée bâtiment F1-F2
- une construction dénommée bâtiment F3-F4.

Afin de pouvoir gérer cet ensemble immobilier, il a été formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 23 juin 1865 modifiée dénommée « **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE** » par abréviation « **A.S.L.** » suivant acte reçu par Maître Clément JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS le 25 janvier 2013, en cours de publication au bureau des hypothèques de THONON.

Lequel acte comprend également le cahier des charges de l'ensemble immobilier. Cette Association Syndicale Libre a notamment pour objet :

- l'entretien des biens communs, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage, ouvrage ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux et locaux ou espaces destinés aux ordures ménagères,
- l'appropriation desdits biens,
- leur cession à titre onéreux ou gratuit au profit de qui que ce soit,
- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des copropriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et d'autres débiteurs profitant de tout ou partie des espaces et installations ci-dessus visés et leur recouvrement,
- la gestion de la chaudière commune aux constructions A1-A2-B1-B2-B3-B4-C1-C2-D1-D2-D3-F1-F2-F3-F4,
- Et d'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Cette Association Syndicale Libre (A.S.L.) existe entre tous les propriétaires de tout ou partie de l'un des lots de l'ensemble immobilier susnommé.

Tout acquéreur de biens et droits immobiliers situés dans ce périmètre devient membre de plein droit de

RAPPEL DES SERVITUDES GREVANT L'ASSIETTE FONCIERE DE

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître André NAZ, notaire à DOUVAINNE en date du 15 juin 1973, contenant vente par Marquis de SAINT GENIX de BEAURE d'une parcelle en nature de pré sise lieudit « Le Pré d'Ancy », cadastrée section B sous le numéro 750 pour une contenance de 27a 05ca (issue du B 683), il a été créé au profit de la parcelle vendue, une servitude de passage et de canalisation d'eau, grevant la parcelle cadastrées section B sous le numéro 749.

Cette servitude s'exerce sur une bande de terrain à prendre à partir du chemin départemental n°25 et jusqu'à la limite ouest du n° B 750, ainsi que cela figure sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 20 juillet 1973, volume 1893, numéro 37.

Il s'est rapproché du propriétaire du fonds dominant afin de déplacer l'assiette de cette servitude et de raccorder ledit fonds dominant au réseau de canalisation de l'ensemble immobilier.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés à la [SOCIÉTÉ] afin de négocier les conditions de cette servitude et de signer l'acte correspondant.

II- Aux termes d'un acte à recevoir par Maître Clément JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, il sera constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage cycliste et piétonnier, grevant la totalité de la parcelle figurant au cadastre de la Commune de CHENS SUR LEMAN, section B, numéro 1407, figurant sous teinte bleue au plan demeuré annexé aux présentes après mention, au profit du Domaine Public de la Commune de CHENS SUR LEMAN.

Cet acte a été signé ce jour par la société SEQUOIA et a été validé par le Conseil municipal de CHENS SUR LEMAN le 21 janvier 2013.

Une expédition de cet acte sera publiée au bureau des hypothèques de THONON. Le texte et le plan de cette servitude demeurent annexés à l'acte de dépôt visé ci-après.

URBANISME

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis pour l'édification de 178 logements collectifs et 2 maisons individuelles pour une surface hors œuvre nette créée de 14.3660,07 m² a été accordé à la [SOCIÉTÉ] aux termes d'un arrêté rendu par Madame le Maire de CHENS SUR LEMAN en date du 19 novembre 2011, sous le numéro PC 074 070 11 B0024, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants dudit arrêté, lesquelles sont ci-après littéralement rapportées :

« Article 2

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L332-15 du code de l'urbanisme), le maître d'ouvrage devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics. Pour chaque type de réseau, une convention sera établie avec l'autorité municipale et le service gestionnaire concerné, qui précisera les modalités techniques et financières de cette participation.

Au titre de participation pour raccordement à l'égout (article L332-6-1 du code de l'urbanisme et L1331-7 du code de la santé publique), le bénéficiaire du permis est assujéti au versement d'une somme de 165.627,42 €.

Les raccordements à tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain (article AU 4 du règlement d'urbanisme).

La nuance de teinte des matériaux de façade et de toiture sera déterminée en accord avec la commune sur échantillon, avant réalisation (article AU 11 du règlement d'urbanisme).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 4 places de stationnement (article 1U 13 du règlement d'urbanisme).

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ne devra être adressée qu'après réalisation des abords prévus dans la demande susvisée (article R462-1 du code de l'urbanisme).

Article 3

Un dossier « loi sur l'eau » devra être déposé auprès de la Direction Départementale du Territoire pour approbation.

Une servitude de passage publique devra être inscrite dans les actes de la copropriété. »

Affichage

Le permis visé ci-dessus a fait l'objet d'un affichage sur le terrain objet de la demande, ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage établis par procès-verbaux en date des 7 décembre 2011, 10 janvier et 9 février 2012 par la S.C.P. Alain MALGRAND et Emmanuel DEPERY, Huissiers de Justice associés à ANNEMASSE (74100) 2 rue de la Faucille.

Attestation de non recours

Le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours auprès de la Mairie de CHENS SUR LEMAN, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Madame le Maire de CHENS SUR LEMANS en date du 7 février 2012.

Attestation de non retrait

Le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun retrait déposé auprès de la Mairie de CHENS SUR LEMAN, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Madame le Maire de CHENS SUR LEMANS en date du 7 mars 2012.

Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier n'a pas encore été effectuée à ce jour.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Un permis de construire modificatif autorisant notamment la construction de SIX (6) logements supplémentaires a été demandé en date du 18 décembre 2012.

Il n'a pas encore été délivré à ce jour.

L'ensemble des pièces d'urbanisme ci-dessus visée sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la HAUTE-SAVOIE le 9 février 2006 sous le n°2006-263, modifié notamment le 26 juillet 2007 par l'arrêté préfectoral n° 2007-359 et mis à jour le 31 mars 2011.

La commune de CHENS SUR LEMAN, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (Code de l'environnement, art. L125-5 I)

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de CHENS SUR LEMAN des plans de prévention des risques naturels et technologiques suivants :

*La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles : *non*

*La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques: *non*

*Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

*Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique : catastrophe naturelle

Date arrêté	Aléa
11/04/2006	Inondations et coulées de boue
09/12/1996	Inondations et coulées de boue

Déclarations relatives aux sinistres (Code de l'environnement, art. L125-5

IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le comparant déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-52 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention les plans de l'état descriptif de division, établi par la société CANEL, géomètre-expert à EVIAN LES BAINS, savoir :

- * plan foncier à l'échelle du 1/500^{ème} avec indication du bâti, des aménagements et espaces divers,
- * 6 plans soit un pour chaque niveau, à l'échelle du 1/100^{ème} avec indication pour chaque lot teinté de sa situation, de sa nature et de son numéro.
- * plans de l'état descriptif de division.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain assiette de la présente copropriété appartient à la comparante aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, alors qu'il avait

Suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 19 novembre 2012.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix global payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au bureau des hypothèques de THONON.

ANTERIEUREMENT

Le terrain objet des présentes appartenait à
 susnommée pour l'avoir recueilli aux termes d'un acte reçu par Maître NAZ,
 Notaire à DOUVAIN, le 20 août 1976, contenant :

- DONATION de divers biens par
 ans profession, époux de

©AVOVENTES.FR

- Et PARTAGE desdits biens avec le concours et sous la médiation du donateur.
Audit acte il a été attribué la parcelle objet des présentes, ainsi que d'autres biens

©AVOVENTES.FR

Aux termes de cet acte, il était également stipulé que le bien objet des présentes
était loué à bail rural à long terme, conformément aux dispositions de la loi n°70-1298 du
31 décembre 1970, à [nom] agriculteur, suivant acte reçu
par Maître André NAZ, notaire à DOUVAINE, le 10 août 1976, pour une durée de 25
années expirant le 10 août 2001.

Le donateur avait également fait réserve à son profit du droit de retour prévu par
l'article 951 du Code Civil, sur les biens donnés ou sur ce qui en serait la représentation,
pour le cas où les donataires ou l'un d'eux viendraient à décéder sans laisser de postérité
avant lui, et pour le cas encore où les descendants que celui-ci aurait laissé viendraient
eux-mêmes à décéder sans postérité.

Audit acte était également stipulé :

- une interdiction d'aliéner, de vendre et d'hypothéquer les biens donnés sans le
consentement du donateur, et à peine de nullité des actes, voire de révocation de ladite
donation.

©AVOVENTES.FR

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON
LES BAINS, le 24 septembre 1976, volume 2314, numéro 26.

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître André NAZ, notaire à
DOUVAINE, en date du 17 décembre 1984

©AVOVENTES.FR

PLUS ANTERIEUREMENT

Cette parcelle de terrain appartenait à [nom] de SAINT GENEVIS de

©AVOVENTES.FR

présence de témoins par Maître Joseph NAZ, notaire à DOUVAINE, le 20 octobre 1943.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de
THONON LES BAINS le 9 décembre 1943, volume 366, numéro 59.

Audit acte de donation, il a été stipulé que le donateur réservait expressément à son profit le droit de retour des biens compris dans ladite donation, soit pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant le donateur sans enfant ni descendant, soit en outre pour le cas où les enfants ou descendants qu'il aurait laissés viendraient à décéder avant le donateur.

Il est ici précisé que le donataire est décédé depuis de nombreuses années.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **DIX-HUIT (18) LOTS PRIVATIFS** numérotés en nombres continus de 01 à 06 pour le bâtiment A1a, de 101 à 106 pour le bâtiment A1b et de 201 à 206 pour le bâtiment A1c.

Ces lots divisés sont figurés sous teintes particulières dans leur périmètre sur les plans d'architecte complétés pour chaque étage de chaque bâtiment et pour le plan masse général par les numéros de lot et leur nature; ces plans demeurant joints de façon contractuelle au présent état descriptif.

La désignation de chacun de ces lots, ci-après détaillée, comporte pour chacun d'eux, outre leur situation, l'indication des parties éventuelles faisant l'objet d'un usage exclusif avec leur quote-part attachée tant dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales qu'accessoirement dans la propriété indivise des parties communes spéciales des bâtiments proprement dits, ainsi que des parties communes particulières pour certains lots.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en 1 000 millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Sud-Est du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 01 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Un appartement T2, situé au rez-de-jardin et au Sud-Ouest du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 02 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les trente huit/millièmes (38/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Nord-Ouest du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 03 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante huit/millièmes (58/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un appartement T4, situé au 1er étage et au Sud-Est du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 11 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres avec placard dont une avec une salle d'eau et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante dix neuf/millièmes (79/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5)

Un appartement T2, situé au 1er étage et au Sud-Ouest du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 12 sur le plan du niveau comprenant:

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les quarante et un/millièmes (41/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Un appartement T3, situé au 1er étage et au Nord-Ouest du Bâtiment A1a, portant le n°A1a 13 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante deux/millièmes (62/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT UN (101)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Sud-Est du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 01 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DEUX (102)

Un appartement T2, situé au rez-de-jardin et au Sud-Ouest du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 02 sur le plan du niveau comprenant:

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les trente huit/millièmes (38/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT TROIS (103)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Nord-Ouest du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 03 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante huit/millièmes (58/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUATRE (104)

Un appartement T4, situé au 1er étage et au Sud-Est du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 11 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres avec placard dont une avec une salle d'eau et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante dix-neuf/millièmes (79/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT CINQ (105)

Un appartement T2, situé au 1er étage et au Sud-Ouest du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 12 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les quarante et un/millièmes (41/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT SIX (106)

Un appartement T3, situé au 1er étage et au Nord-Ouest du Bâtiment A1b, portant le n°A1b 13 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante deux/millièmes (62/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Sud-Est du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 01 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT DEUX (202)

Un appartement T2, situé au rez-de-jardin et au Sud-Ouest du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 02 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les trente huit/millièmes (38/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT TROIS (203)

Un appartement T3, situé au rez-de-jardin et au Nord-Ouest du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 03 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard, une terrasse et un jardin privatif.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE (204)

Un appartement T4, situé au 1er étage et au Sud-Est du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 11 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres avec placard dont une avec une salle d'eau et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante dix-neuf/millièmes (79/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT CINQ (205)

Un appartement T2, situé au 1er étage et au Sud-Ouest du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 12 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, une salle de bains avec WC, une chambre avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les quarante et un/millièmes (41/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT SIX (206)

Un appartement T3, situé au 1er étage et au Nord-Ouest du Bâtiment A1c, portant le n°A1c 13 sur le plan du niveau comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres avec placard et, une terrasse.

Tel que cela est défini sur les plans ci-après annexés.

Et les soixante deux/millièmes (62/1.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

Le tableau récapitulatif des lots avec l'affectation de la quote-part de parties communes est ci-après établi, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° LOT	DESIGNATION	BAT	N° PLAN	ETAGE	ESC.	TANTIÈMES GÉNÉRAUX	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1A	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1B	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1C
1	Appartement T3	A1a	A1a-01	RdJ	-	56	180		
2	Appartement T2	A1a	A1a-02	RdJ	-	38	121		
3	Appartement T3	A1a	A1a-03	RdJ	-	58	180		
4	Appartement T4	A1a	A1a-11	1 ^{er} Etage	Esc. A1a	79	221		
5	Appartement T2	A1a	A1a-12	1 ^{er} Etage	Esc. A1a	41	120		
6	Appartement T3	A1a	A1a-13	1 ^{er} Etage	Esc. A1a	62	178		

N° LOT	DESIGNATION	BAT	N° PLAN	ETAGE	ESC.	TANTIÈMES GÉNÉRAUX	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1A	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1B	TANTIÈMES SPÉCIAUX BÂTIMENT A1C
101	Appartement T3	A1b	A1b-01	RdJ	-	56		180	
102	Appartement T2	A1b	A1b-02	RdJ	-	38		121	
103	Appartement T3	A1b	A1b-03	RdJ	-	58		180	
104	Appartement T4	A1b	A1b-11	1 ^{er} Etage	Esc. A1b	79		221	
105	Appartement T2	A1b	A1b-12	1 ^{er} Etage	Esc. A1b	41		120	
106	Appartement T3	A1b	A1b-13	1 ^{er} Etage	Esc. A1b	62		178	
201	Appartement T3	A1c	A1c-01	RdJ	-	56			180
202	Appartement T2	A1c	A1c-02	RdJ	-	38			121
203	Appartement T3	A1c	A1c-03	RdJ	-	56			180
204	Appartement T4	A1c	A1c-11	1 ^{er} Etage	Esc. A1c	79			221
205	Appartement T2	A1c	A1c-12	1 ^{er} Etage	Esc. A1c	41			120
206	Appartement T3	A1c	A1c-13	1 ^{er} Etage	Esc. A1c	62			178
Total des Tantièmes (sur 1 000)						1 000	1 000	1 000	1 000

Les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

DÉTERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quoteparts de parties communes et la répartition des charges, sont issus des articles 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ces articles sont ci-après littéralement rapportés :

Article 5 :

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quotepart des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Article 10 (d'Ordre Public) :

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quotepart afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

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

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations en tenant compte :

De la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent :

De la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous-plafond ;

De la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, présence ou pas d'un ascenseur.

Dans la pratique, la méthode la plus simple et la plus couramment utilisée consiste à partir des superficies réelles des locaux à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de nature, de situation, d'ensoleillement et de consistance.

Le calcul doit s'adapter aux faits et aux circonstances.

Des coefficients courants sont utilisés pour tenir compte :

- des locaux accessoires comme les garages ou les caves,
- des parkings extérieurs,
- de l'étage de chaque lot,
- de l'ensoleillement de chaque lot, de son orientation,
- des terrasses et des balcons,
- de la consistance des locaux.

Le tableau de calcul de la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot privatif demeure ci-annexé sur support électronique.

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;

- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...);
- Les vestibules, les couloirs d'entrée, les escaliers leurs cages et paliers.

Article 5

Accessoires aux parties communes.- Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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

II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'

ARTICLE 7

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
- Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc... ;

- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Pour l'application des dispositions énoncées ci-après, est assimilée aux parties privatives, la terrasse du dernier étage du bâtiment qui reste partie commune mais dont l'usage est réservé à titre exclusif au copropriétaire du lot situé à cet étage.

Sont assimilés aux parties privatives, les jardins, parties communes dont l'usage est réservé à titre exclusif à certains copropriétaires.

III - DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

Article 8.-

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1ER -

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 9

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10

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

Article 11

Occupation.- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; Mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 12

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 13

Utilisation des fenêtres et ouvertures.- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 14

Réparations et entretien - Accès des ouvriers.- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux 'parties communes' quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 15

Libre accès.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

Article 16

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 17

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

Article 18

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

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

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

Article 19

Chauffage.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Appareils ou dispositifs de climatisation.- L'installation d'appareils ou dispositifs de climatisation est subordonnée à l'accord de l'architecte de l'opération et du bureau de contrôle jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux délivrée par l'autorité administrative compétente, et du syndic après l'obtention de ladite attestation et après accord de la copropriété donné en assemblée générale. Etant précisé qu'en cas d'accord le climatiseur devra être posé sur un balcon, loggia ou terrasse et ne pas être vu de l'extérieur et respecter la réglementation en vigueur d'un point de vue phonique.

Cette installation aura lieu aux frais du demandeur.

Article 20

Locations.- Les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

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

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

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Article 21

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

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

Article 22

Animaux.- Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

Article 23

Antennes.- L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, le bâtiment de la copropriété devant être raccordé à une antenne collective.

Cependant, en cas d'existence d'un réseau câblé sur le quartier lors de la construction de la résidence, il pourra être substitué à l'antenne collective le raccordement à ce réseau.

En cas d'installation d'antenne collective, cette dernière devra être installée à l'emplacement réalisé à cet effet et réservé à cet usage.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle consacre le droit à l'antenne.

La pose d'une antenne parabolique individuelle est strictement interdite sur les balcons, terrasses.

Les copropriétaires donnent dès à présent tous pouvoirs au syndic, à l'effet de raccorder ou de brancher sur le réseau de télédistribution ou sur l'antenne de l'ensemble immobilier, les immeubles avoisinants ou riverains.

Article 24

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

CHAPITRE TROISIEME

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 25

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.

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

Article 26

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

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 27

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

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

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

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

Article 28.- Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Enseignes.- Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location.

Article 29.-

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

Article 30.-

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

Article 31.-

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences

dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 32.-

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

S'agissant des terrasses et jardins.- Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'immeuble.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires

Usage des jardins privatifs. Les jardins privatifs devront exclusivement être affecté à usage de jardins d'agrément et régulièrement entretenu par le propriétaire du lot auquel il se trouve rattaché. Il ne pourra y être édifié aucune construction nouvelle même de type abri de jardins, ou piscine ni planté aucun arbre de haute futaie. Les plantations devront être maintenues à une hauteur n'excédant pas 1,60 mètres. Les barbecues sont interdits sauf utilisation d'appareils électriques.

Le type de clôture autorisée entre les jardins privatifs contigus (haie vive, grillages ou muret etc..) sera déterminé par le Conseil Syndical après approbation par l'Assemblée générale.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER

CHARGES GENERALES

A) DÉFINITION

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.

Les charges générales sont composées de toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes du présent règlement.

Elles comprennent :

- les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble,
- les charges communes spéciales à chaque bâtiment.

a) Charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

Constituent ou peuvent constituer des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
 2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
 3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
 4. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
 5. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
 6. Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers....) ;
 7. Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent, notamment :

1. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisés, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
 2. Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;
 3. Les frais d'éclairage des parties communes ;
 4. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
 5. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
 6. La consommation éventuelle générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
 7. La consommation éventuelle générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.
- y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales à chaque bâtiment.
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B) RÉPARTITION

a) Charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

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 1000èmes.

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.

b) Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes bâtiment.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DES BATIMENTS

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES		
						Bât. A1a	Bât. A1b	Bât. A1c
1	A1a	A1a	RDJ	Appartement	56	180		
2	A1a	A1a	RDJ	Appartement	38	121		
3	A1a	A1a	RDJ	Appartement	58	180		
4	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	79	221		
5	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	41	120		
6	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	62	178		
101	A1b	A1b	RDJ	Appartement	56		180	
102	A1b	A1b	RDJ	Appartement	38		121	
103	A1b	A1b	RDJ	Appartement	58		180	
104	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	79		221	
105	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	41		120	
106	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	62		178	
201	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			180
202	A1c	A1c	RDJ	Appartement	38			121
203	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			180
204	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	79			221
205	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	41			120
206	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	62			178
TOTAL					1 000	1 000	1 000	1 000

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

CHARGES COMMUNES SPECIALES D'EAU FROIDE

A) DÉFINITION

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

B) RÉPARTITION

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. Elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

Pour le cas où certains lots seraient équipés de compteurs individuels, leurs propriétaires acquitteraient ces dépenses uniquement sur la base de la consommation réelle relevée aux compteurs.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES ESCALIERS / PALIERS / MINUTERIE

A) DÉFINITION

Elles comprennent :

- les frais de nettoyage hebdomadaire ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des halls qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc...), s'il en existe;
- les frais d'entretien et de remplacement des boîtes aux lettres, s'il en existe
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage.

B) RÉPARTITION

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties par cage d'escalier entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ESCALIER

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES		
						Esc. A1a	Esc. A1b	Esc. A1c
1	A1a	A1a	RDJ	Appartement	56			
2	A1a	A1a	RDJ	Appartement	38			
3	A1a	A1a	RDJ	Appartement	58			
4	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	79	439		
5	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	41	223		
6	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	62	338		

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES		
						Esc. A1a	Esc. A1b	Esc. A1c
101	A1b	A1b	RDJ	Appartement	56			
102	A1b	A1b	RDJ	Appartement	38			
103	A1b	A1b	RDJ	Appartement	58			
104	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	79		439	
105	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	41		223	
106	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	62		338	
201	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			
202	A1c	A1c	RDJ	Appartement	38			
203	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			
204	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	79			439
205	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	41			223
206	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	62			338
TOTAL					1 000	1 000	1 000	1 000

**CHARGES SPÉCIALES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DES HALLS
D'ENTRÉE, MINUTERIE.**

A) DÉFINITION

Elles comprennent :

- les frais de nettoyage hebdomadaire ;
- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc...), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage.

B) RÉPARTITION

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties par hall d'entrée entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES HALL D'ENTREE

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES		
						Hall A1a	Hall A1b	Hall A1c
1	A1a	A1a	RDJ	Appartement	56	178		
2	A1a	A1a	RDJ	Appartement	38	118		
3	A1a	A1a	RDJ	Appartement	58	178		
4	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	79	230		
5	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	41	118		
6	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	62	178		
101	A1b	A1b	RDJ	Appartement	56		178	

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES		
						Hall A1a	Hall A1b	Hall A1c
102	A1b	A1b	RDJ	Appartement	38		118	
103	A1b	A1b	RDJ	Appartement	58		178	
104	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	79		230	
105	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	41		118	
106	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	62		178	
201	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			178
202	A1c	A1c	RDJ	Appartement	38			118
203	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56			178
204	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	79			230
205	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	41			118
206	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	62			178
TOTAL					1 000	1 000	1 000	1 000

CHARGES DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les charges de ces parties communes particulières, telles que définies ci-dessous, seront réparties entre tous les lots concernés au prorata de leurs surfaces ; Ces quotes-parts des parties communes particulières ou spéciales, seront exprimées en 1 000èmes.

A) DÉFINITION

PCS 1 (Partie Commune Spéciale n° 1) : Local Sous Station Chaufferie du Bâtiment A1.

Elles comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du local chaufferie ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production et de distribution.

B) RÉPARTITION

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES
PCS n°1 (Local Sous Station Chaufferie du Bât. A1)**

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES
						PCS 1
1	A1a	A1a	RDJ	Appartement	56	59
2	A1a	A1a	RDJ	Appartement	38	39
3	A1	A1a	RDJ	Appartement	58	60
4	a	1a	1er Etage	Appartement	79	77
5	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	41	39
6	A1a	A1a	1er Etage	Appartement	62	59
101	A1b	A1b	RDJ	Appartement	56	60
102	A1b	A1b	RDJ	Appartement	38	39
103	A1b	A1b	RDJ	Appartement	58	60
104	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	79	77
105	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	41	39

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES
						PCS 1
106	A1b	A1b	1er Etage	Appartement	62	59
201	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56	59
202	A1c	A1c	RDJ	Appartement	38	39
203	A1c	A1c	RDJ	Appartement	56	60
204	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	79	77
205	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	41	39
206	A1c	A1c	1er Etage	Appartement	62	59
TOTAL					1 000	1 000

CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

CHARGES PRIVATIVES.-

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

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

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

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

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

CHARGES MITOYENNES.-

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales ainsi qu'elles sont définies ci-dessus.

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE QUATRIEME

REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 33.-

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ d'une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 c'est à dire les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3°/ des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004, savoir :

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

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

5°/ des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

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

Article 34.-

Les versements devront être effectués au 1^{er} jour de chaque trimestre ou au 1^{er} jour de la période fixée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 35.-

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

Précision étant ici faite que :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;
- le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

Article 36.-

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

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

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

Article 37.-

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE DEUXIEME

MUTATION DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 38.-

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 39.-

Mutation par décès.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II - FORMALITES

Article 40.-

Information des parties.- En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :

- 1°/ la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :
- des provisions exigibles du budget prévisionnel.

- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.
- des avances exigibles.

2°/ la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :

- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°/ la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :

- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 41.-

Droit d'opposition au paiement du prix.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par

l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Article 42.-

Notification des mutations - Election de domicile.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 39 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 43.-

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

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.

En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME

INDIVISION - USUFRUIT.

Article 44.-

Indivision.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

Article 45.-

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

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

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

Article 46.-

Notifications.- Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 43 ci-dessus.

CHAPITRE QUATRIEME**Article 47.-**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 102 et 103 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 103, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 113 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE CINQUIEME**LOCATIONS**

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

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de ce qui précède par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le locataire.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE SIXIEME**MODIFICATION DES LOTS****Article 48.-**

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à

l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Modification par le propriétaire constructeur :

Le constructeur se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution des locaux d'habitation, la répartition et la distribution des garages, ainsi que les droits et charges y attachés, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de copropriété et non encore vendus par lui, avant ou après achèvement, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'immeuble.

En conséquence, le constructeur :

* N'aura aucune autorisation à demander aux copropriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts dans les parties communes et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant resté inchangé pour les lots considérés.

* Pourra sans le concours des copropriétaires ou du syndic, apporter au règlement de copropriété tous changements rendus nécessaires par suite desdites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et l'état descriptif de division par lots prévu par la publicité foncière, et le ou les représentants de cette société auront qualité à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités.

* Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par la société constructeur ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres propriétaires, ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes.

* Les frais des actes modificatifs du règlement de copropriété, de publicité foncière, ainsi que des copies à délivrer aux copropriétaires par suite desdites modifications, seront à la charge de la société constructeur ou des seuls copropriétaires intéressés selon qu'elle avisera ».

Article 49.-

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Article 50.-

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

1°/ Au syndic.

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 51.-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

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

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, il peut notamment agir conjointement ou non avec plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues aux textes visés à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

Article 52.-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la livraison des deux tiers des appartements.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 53.-

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS**Article 54.-**

Initiative des convocations.- L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Article 55.-

Délai de convocation.- Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leur destinataire au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état ou par télécopie avec récépissé. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Article 56.-

Destinataires des convocations.- Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 57.-

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

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

Article 58.-

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

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

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

Article 59.-

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

Le délai de convocation prévu à l'article 55 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 68 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 60.-

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

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

I. – Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires

ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

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

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

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

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

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

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

Article 61.-

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 62.-

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

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

Article 63.-

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue

sous forme électronique. Elle indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

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

Article 64.-

Représentation des copropriétaires.- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

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

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

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

Article 65.-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

Article 66.-

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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

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

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

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

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 67.-

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

Article 68.-

Décisions ordinaires.- Sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

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

Article 69.-

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

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f) la modification de la répartition des charges visées ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 68 ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) la pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration des habitations.

i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité de l'article 68 ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi numéro 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat.

o) l'adhésion à une union de syndicats constituée ou à constituer.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article 68.

Article 70.-

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

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 69 ci-dessus ;

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

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 69 ci-dessus ;

d) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

e) Les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

f) la transformation du syndicat en syndicat coopératif.

g) le retrait de l'union de syndicats.

L'assemblée 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.

A défaut d'avoir été approuvées dans les conditions de majorité prévues sous le présent article 70, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 71.-

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

Toutefois, elle décide à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi numéro 96-924 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 72.-

Sous réserve du cas prévu à l'article 69 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 73.-

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

CHAPITRE TROISIEME

SYNDIC

I- NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 74.-

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 75.-

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois à l'avance.

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par la société **EURIMO** située à **MESSERY (74140) 10 rue du Bourg.**

Article 76.-

A défaut de nomination de syndic par l'assemblée générale il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 77.-

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du Conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II- ATTRIBUTIONS

Article 78.-

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en procédant au besoin à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration.**Article 79.-**

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

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

Toutefois, pour l'exécution des réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

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

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

Article 80.-

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 81.-

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 82.-

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leur lot à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base de principe contenue dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent de copropriété.

Article 83.-

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 42 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 84.-

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 85.-

Le syndic tiendra dans les conditions légales pour chaque syndicat une comptabilité séparée, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tiendra les comptes et leurs annexes ainsi que les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le syndic devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 86.-

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

Article 87.-

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation.**Article 88.-**

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tous copropriétaires aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 89.-

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

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

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 90.-

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

Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

Article 91.-

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

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 69 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE QUATRIEME

CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

Article 92.-

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.

Les membres seront choisis parmi les copropriétaires les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

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

Article 93.-

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

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

Article 94.-

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

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

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

Article 95.-

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

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 96.-

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

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copie de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

II - MISSION

Article 97.-

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale, ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Article 98.-

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 69 du présent règlement.

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

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

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

CHAPITRE CINQUIEME

ASSURANCES

Article 99.-

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses

conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 100.-

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2°/ le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°/ la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets sous sa garde.

S'il y a lieu, les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 101.-

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

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

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

Article 102.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

Article 103.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 104.-

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE SIXIEME

TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

Améliorations.

Article 105.-

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 106.-

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 68 et 69 ci-dessus.

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

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

Article 107.-

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

Article 108.-

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

Article 109.-

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

'Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue l'article 25b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.'

Surélévation - Additions.

Article 110.-

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 111.-

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

II - RECONSTRUCTION**Article 112.-**

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 115 du présent règlement.

Article 113.-

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

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

Article 114.-

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

Article 115.-

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

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du 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 ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 116.-

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 105 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 105.

Article 117.-

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

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

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

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

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

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES.

I - LITIGES

Article 118.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 105 du présent règlement.

II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 119.-

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

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

Article 120.-

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

III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

Article 121.-

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du procureur de la République.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin, à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'administrateur provisoire, sous l'appréciation du président du tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voies d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

IV – ELECTION DE DOMICILE

Article 122.-

Pour permettre toutes notifications aux 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 du 17 mars 1967.

V – PUBLICITE FONCIERE

Article 123.-

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Article 124.-

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

VI – ELECTION DE DOMICILE

Article 125.-

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros conformément à l'article 680 du Code général des impôts.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

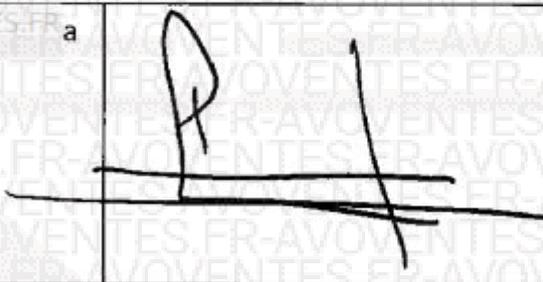
Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SEQUOIA au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

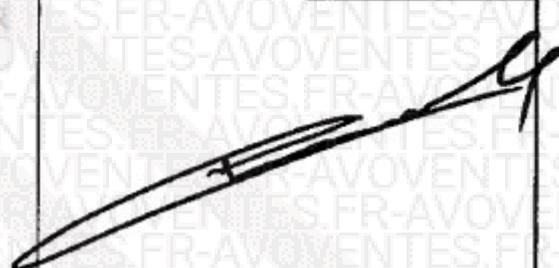
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

représentant la A l'Office Le 25/01/2013	
--	--

représentant la A l'Office Le 25/01/2013	
--	--

et le notaire Maître JACQUIER CLEMENT a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE TREIZE LE VINGT-CINQ JANVIER	
--	--