



ÉLISA
GUEILHERS

Affaire : CFF C
Dossier n° : 24
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 14 MAI 2025 – 9H30

DIRE SYNDIC

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le cinq février

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maitre Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculé au registre du commerce de PARIS sous le numéro 542 029 848, et dont le siège social est 182 Avenue de France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

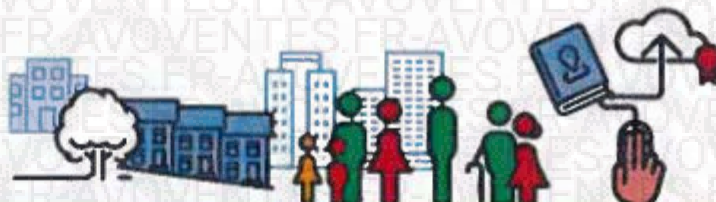
Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie des documents obtenus par le syndic :

- Fiche synthétique de la copropriété
- Attestation de mise à jour annuelle
- Carnet d'entretien
- Procès-verbal d'assemblée générale du 7 juin 2023
- Procès-verbal d'assemblée générale du 27 juin 2022
- Etat description de division et règlement de copropriété du 28 novembre 2014

Et elle a signé sous toutes réserves.

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA2-461-085

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 13/06/2023

61 boulevard
gambetta
78300 POISSY

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		SDC LE COSY	
Adresse de référence de la copropriété		61 boulevard gambetta 78300 POISSY	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	18/05/2017	Numéro d'immatriculation	AA2-461-085
Date du règlement de copropriété	28/11/2014	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	GESTION IMMOBILIERE MODERNE de numéro SIRET 37962548600046
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	17 RUE DE LA GARE CS 66595 78308 POISSY CEDEX
Numéro de téléphone	0130659600

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	66
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	33
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	Non connue Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Sans objet
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☒ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	07/06/2023
Charges pour opérations courantes	45 374 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	1 490 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	1 322 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	1
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 13/06/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC LE COSY** » demeurant à :

61 boulevard gambetta 78300 POISSY

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AA2-461-085

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2022**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **07/06/2023**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le 13/06/2023

Le teneur du registre des copropriétés



Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **13/06/2023 11:33:52** et concerne la copropriété dénommée « **SDC LE COSY** » sis :

61 boulevard gambetta 78300 POISSY

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA2-461-085**.

Elle a été établie par :

GESTION IMMOBILIERE MODERNE, de numéro SIRET **37962548600046**

17 RUE DE LA GARE

CS 66595

78308 POISSY CEDEX

Numéro d'identification de télédéclarant : **1753**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est

compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **27/06/2022**

Date de fin de mandat/mission : **30/06/2023**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **28/11/2014**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
Non renseigné	Poissy	78498	000	bd	0069

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
66	33	33	33

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **07/06/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 45 374 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 1 490 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 1 322 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 1

Montant du fonds de travaux : 0 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : Non connue

Année de construction : Non renseigné

Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux : Non renseigné

Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux : Non renseigné

Chauffage :

Type	Sans chauffage	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	----------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0

Carnet d'Entretien de la Copropriété

Etabli le 21 juin 2024

Immeuble : SDC LE COSY

Adresse : 61/65 BLD GAMBETTA
78300 POISSY

Année de Construction :

Affectation :

Dernière AG : 18/06/2024

Prochaine AG : 30/06/2025

Règlement de Copropriété :

Reçu par : SCP AUJAY-SOULAT-WENDLING-HILLION
11 BD DEVAUX
BP 41245
78301 POISSY CEDEX

Le : 28 novembre 2014

Modifié le :

Par :

Adapté SRU : OUI

Syndic : GESTION IMMOBILIERE MODERNE
17 RUE DE LA GARE
CS 66595
78308 POISSY Cedex
Téléphone : 01 30 65 96 00
Télécopie : 01 39 79 12 66
Mél : courriers@gim-immo.fr

Gestionnaire :

Téléphone : 01 30 65 53 03

Date de désignation : 8 décembre 2017

Echéance du mandat : 30 juin 2025

Garantie financière : CEGC

Responsabilité civile professionnelle : AXA

Carte professionnelle n° CPI 7801 2017 000 022 542 délivrée par la Préfecture de YVELINES le 17 novembre 2020, Fin de validité le 16 novembre 2023

Conseil Syndical :

Nommé le : 18/06/2024

Echéance du mandat :

Nom et Prénom des membres du Conseil Syndical	Rôle	Date Début	Date Fin
	Membre	18/06/2024	
	Membre	18/06/2024	
	Membre	18/06/2024	
	Membre	18/06/2024	

Les Contrats Collectifs

Assurances

DOMMAGE OUVRAGE CONSTRUCTION		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
7653106/2 70512/000	Compagnie d'assurance SARL SAGEBAT COURTAGE DE SAGENA 56 RUE VIOLET 75724 PARIS CEDEX 15 01 40 59 75 93 Courtier	29/06/2026

ASSURANCE MULTI RISQUE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
ASSURANCE MRI	Compagnie d'assurance SARL AXA FRANCE IARD 26 RUE DROUOT 75009 PARIS 01 56 35 43 50 Courtier AXA AGENT STAHL - ZENOUDI 70 BIS RUE DES HEROS NOGENTAIS 94130 NOGENT SUR MARNE 01 48 71 17 09	31/12/2024

Equipements

POMPES DE RELEVAGES		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
00393266/TR19767/201	SARL EAV Z.A.I. LE PETIT PARC 78920 ECQUEVILLY 01 39 29 00 29	02/08/2024

COLONNE SECHE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
20160624009	SARL BOUVIER Z.A. LES PORTES DE LA FORET 39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES 77615 MARNE LA VALLEE CEDEX 3 01 60 17 02 15	18/07/2024

COMPTEURS EAU FROIDE SANITAIRE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
382374	SARL PROXISERVE ENTRETIEN CPT 18 AVENUE LEON GAUMONT 75020 PARIS 01 43 62 67 76	18/07/2024

BAES		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
BAES 191202	SARL BOYER INCENDIE PROTECTION 15 BOULEVARD CARNOT 78250 HARDRICOURT 01 34 74 75 82	31/01/2025

DESENFUMAGE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
DESENF191202	SARL BOYER INCENDIE PROTECTION 15 BOULEVARD CARNOT 78250 HARDRICOURT 01 34 74 75 82	31/01/2025

EXTINCTEURS		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
EXTIN 191202	SARL BOYER INCENDIE PROTECTION 15 BOULEVARD CARNOT 78250 HARDRICOURT 01 34 74 75 82	31/01/2025

PORTES PARKING		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
SMT01012023	SARL SMT 139 AVENUE CARNOT 78700 CONFLANS STE HONORINE 01 34 90 17 90	31/12/2024

ASCENSEUR COMPLET		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
XF36777JT_MINIMAL Complet	SARL EGERI-APEM-ORONA 04 AVENUE DES MARRONNIERS BIP13 94380 BONNEUIL SUR MARNE 0143770529	26/06/2024

Parties Communes

ESPACES VERTS		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
25 11	SARL ESPACES REVE 21 RUE DES MOULINS 78290 CROISSY SUR SEINE 01 30 15 15 30	24/11/2024

PARTIES COMMUNES		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
25 11 2020	SARL ESPACES REVE 21 RUE DES MOULINS 78290 CROISSY SUR SEINE 01 30 15 15 30	24/11/2024

Les Travaux

Travaux importants décidés en Assemblée Générale et réalisés

Nature	Date	Identité des entreprises intervenantes	Coût	Assurance D.O.
TX REVETEMENT SOL ESCALIERS	26/06/2019 31/12/2019	ENTREPRISE SAUVAGE BP 1102 27950 ST MARCEL 02 32 51 48 60	4378.88	

Contrats d'assurance Dommage-ouvrage (dont la garantie est en cours)

Références	Travaux concernés
7653106/2 70512/000 - SARL SAGEBAT COURTAGE DE SAGENA 56 RUE VIOLET 75724 PARIS CEDEX 15 01 40 59 75 93	

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-il l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Immeuble – renseignements complémentaires :

- Type d'immeuble - Immeuble Grande Hauteur (IGH) ou Autre :

Autre

Amiante

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante

Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

Les recherches effectuées ont-elles conclu à la présence d'amiante?

Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?

Si OUI : Fiche récapitulative du DTA Jointe

Plomb (Etat des risques d'accessibilité au plomb)

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ?

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

Si oui : Rapport joint

Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

Termites / Etat parasitaire des parties communes

L'immeuble est-il soumis à un état parasitaire obligatoire ?

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

Si oui : Rapport joint

Autres risques sanitaires éventuellement connus dans l'immeuble

Legionella

Radon

Mérule

Autre : Néant

Informations bancaires

Compte bancaire séparé :

Si oui, références du compte bancaire de l'immeuble :

Code banque		Code Guichet
Clé RIB	N° de compte	
Intitulé du compte		
Nom et adresse de la banque :		

Patrimoine du syndicat des copropriétaires

Le Syndicat a-t-il un Patrimoine ? (mobilier, immobilier, autre)

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

Association syndicale - AFUL - Union de syndicats

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

ou d'une Union des Syndicats ?

Si oui :

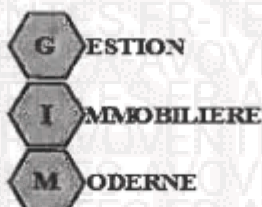
Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?

☐



17 rue de la Gare - CS 66696
78308 POISSY Cedex
Tél. 01 30 66 96 00
Fax 01 39 79 12 66
Site internet : www.gim-immo.fr

Agence d'André -
39 rue du Maréchal Foch - 78170 ANDRESY
Tél. 01 39 27 12 00 - Fax 01 39 74 37 47

Immeuble : C0190
SDC LE COSY
61/65 BLD GAMBETTA
78300 POISSY

➤ Procès Verbal de l'Assemblée Générale ◀ du Lundi 27 Juin 2022

Le Lundi 27 Juin 2022 à 18 H 30

Les Copropriétaires de l'immeuble sis :

**61/65 BLD GAMBETTA
78300 POISSY**

se sont réunis :

**CABINET GIM - Salle sous-sol
17 RUE DE LA GARE 78300 POISSY**

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il a été dressé une feuille de présence par formulaire de vote par correspondance qui a été contrôlée et signée par les membres du bureau.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté à l'ouverture de la séance, que :

Sont présents ou représentés :

15 copropriétaire(s) sur 34 au total représentant ensemble 4571/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

19 copropriétaire(s) totalisant 5429/10000 tantièmes

© AVOVENTES.FR

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- 1. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE**
 - 1.1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
 - 1.2 ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS
 - 1.3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 2. APPROBATION DES COMPTES AU 31/12/2021**
- 3. QUITUS DE SA GESTION AU SYNDIC**

4. **ELECTION DU SYNDIC**
 5. **DESIGNATION OU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 5.1 1ER MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.2 2EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.3 3EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.4 4EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.5 5EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 6. **BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE COMPTABLE 2023**
 7. **MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS**
 - 7.1 MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
 - 7.2 MISE EN CONCURRENCE
 8. **POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL - EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**
 - 8.1 CHOIX DES PRESTATAIRES
 - 8.2 REALISATION DE TRAVAUX
 9. **DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE MACONNERIE RELATIFS LA REFECTION DU MUR A L'ARRIERE DU JARDIN ET LA REFECTION DU SOUBASSEMENT DEVANT L'IMMEUBLE**
 10. **AUTORISATION DES VOTES PAR CORRESPONDANCE - CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN**
 11. **AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES SELON LA LOI 95/73 DU 21 JANVIER 1995**
 12. **FIXATION DES MODALITES SELON LESQUELLES LE SYNDIC DOIT TENIR LES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES A LA DISPOSITION DES COPROPRIETAIRES**
 13. **ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE (Point d'information sans vote)**
-

1. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

1.1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Président(e) de séance M.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

CAVOVENTES.FR

1.2. ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Scrutateur(s) de séance **Mme**

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

CAVOVENTES.FR

1.3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Secrétaire de séance **MME**

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1730 / 1730	Votes POUR	6 / 6
0 / 1730	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant

1730 tantièmes sur 4571

N'ont pas voté : 0 copropriétaires sur 15 totalisant 2841 sur 4571

©AVOVENTES.FR

2. APPROBATION DES COMPTES AU 31/12/2021

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2021, selon relevé général des dépenses et ses annexes comptables conformément à la Loi SRU.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice arrêté à la date du 31/12/2021 présentés par le Syndic pour un montant **49.061,70** euros.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

3. QUITUS DE SA GESTION AU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

4. ELECTION DU SYNDIC

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Selon contrat de syndic joint à la convocation.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet GESTION IMMOBILIERE MODERNE, en qualité de Syndic, représenté par SARL au capital de 8000 €, dont le siège social est 17 rue de la Gare – CS 66595 – 78308 POISSY cedex, immatriculée au RCS de VERSAILLES, sous le numéro B379 625 486, garantie par CEGC dont l'adresse est : Tour Kupka B – 16 rue Hoche – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7801 2017 000 022 542, et ce pour une durée de 18 mois à compter du 27/06/2022 jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple, soit au 30/06/2023 au plus tard.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le Président de séance afin de signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

*Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

5. DESIGNATION OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**Résolution :**

L'assemblée, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, à compter de la présente assemblée jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours :

5.1. 1ER MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

..... représenté(s) sur 34, représentant
4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 10000	Votes POUR	14 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
252 / 10000	Votes ABSTENTION	1 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15 totalisant 252 tantièmes sur 4571
Liste des copropriétaires s'étant abstenus .

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 4319	Votes POUR	14 / 14
-------------	------------	---------

0 / 4319
252 / 4571

Votes CONTRE
Votes ABSTENTION

0 / 14
1 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4319 tantièmes sur 4571

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15 totalisant 252 tantièmes sur 4571

©AVOVENTES.FR

5.2. 2EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 10000	Votes POUR	14 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
252 / 10000	Votes ABSTENTION	1 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 252 tantièmes sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 4319	Votes POUR	14 / 14
0 / 4319	Votes CONTRE	0 / 14
252 / 4571	Votes ABSTENTION	1 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4319 tantièmes sur 4571

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15 totalisant 252 tantièmes sur 4571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

5.3. 3EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 10000	Votes POUR	14 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
252 / 10000	Votes ABSTENTION	1 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 252 tantièmes sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 4319	Votes POUR	14 / 14
0 / 4319	Votes CONTRE	0 / 14
252 / 4571	Votes ABSTENTION	1 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4319 tantièmes sur 4571

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 252 tantièmes sur 4571

©AVOVENTES.FR

5.4. 4EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 10000	Votes POUR	14 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
252 / 10000	Votes ABSTENTION	1 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 252 tantièmes sur 4571

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4319 / 4319	Votes POUR	14 / 14
0 / 4319	Votes CONTRE	0 / 14
252 / 4571	Votes ABSTENTION	1 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4319 tantièmes sur 4571

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 252 tantièmes sur 4571

5.5. 5EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

6. BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE COMPTABLE 2023

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget du prochain exercice comptable 2023 à la somme de **47.560.00 euros**. Elle autorise le Syndic à procéder aux appels prévisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartitions prévues au règlement de copropriété.

Nota : Ce budget sera appelé par trimestre et d'avance. En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

7. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS

7.1. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical devra être consulté, à la somme de **1.000,00 euros TTC**.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

7.2. MISE EN CONCURRENCE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée au-delà de **1.000,00 euros TTC** :

- Pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établi par un homme de l'art,
- Pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

8. POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL - EN APPLICATION DE LA LOI ELAN

8.1. CHOIX DES PRESTATAIRES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

En application de la loi ELAN, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne pouvoir au Conseil Syndical pour :

- Demander au syndic de résilier tout contrat en cours
- Choisir tout nouveau prestataire et établir le cahier des charges

Conformément à la loi, cette autorisation est donnée pour une durée déterminée, à savoir jusqu'à la prochaine Assemblée Générale et devra être votée à chaque Assemblée.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

8.2. REALISATION DE TRAVAUX

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

En application de la loi ELAN, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne pouvoir au Conseil Syndical pour :

- Réaliser tout type de travaux (n'excédant pas un plafond de 4.000,00 euros)
- Déterminer les dates d'appels de fonds

Il est précisé que pour tout travaux nécessitant des appels spécifiques, une communication devra être réalisée par le syndic afin d'informer de la nature des travaux, de leur montant et des dates d'appels de fonds.

Conformément à la loi, cette autorisation est donnée pour une durée déterminée, à savoir jusqu'à la prochaine Assemblée Générale et devra être votée à chaque Assemblée.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.
1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

9. DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE MACONNERIE RELATIFS LA REFECTION

DU MUR A L'ARRIERE DU JARDIN ET LA REFECTION DU SOUBASSEMENT DEVANT L'IMMEUBLE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté par le Syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : TRAVAUX DE MACONNERIE POUR LA REFECTION DU MUR A L'ARRIERE DU JARDIN ET REFECTION DU SOUBASSEMENT DEVANT L'IMMEUBLE.
- Retient la proposition présentée par l'entreprise : AVD BATIMENT
- S'élevant à un montant total TTC de : 3755.40 €

Ces travaux seront imputés dans les dépenses courantes.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4314 / 4314	Votes POUR	14 / 14
0 / 4314	Votes CONTRE	0 / 14
257 / 4571	Votes ABSTENTION	1 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4314 tantièmes sur 4571

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 257 tantièmes sur 4571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

©AVOVENTES.FR

10. AUTORISATION DES VOTES PAR CORRESPONDANCE - CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise le vote par correspondance suivant le bulletin de vote joint à la convocation par le syndic

Etant précisé que si pour quelque raison, une résolution devait être modifiée en cours de séance (exemple d'une résolution pour le vote de travaux), toute personne ayant transmis son bulletin verra son vote modifié afin d'être contre la résolution, cela lui permettant éventuellement de contester à posteriori la décision, suivant la procédure légale (application de la loi Elan).

Tout copropriétaire devra transmettre son bulletin de vote (joint la convocation) par courrier recommandé ou par mail (la loi interdisant la lettre simple), pour une réception maximum, 3 jours avant l'Assemblée Générale.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

11. AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES SELON LA LOI 95/73 DU 21 JANVIER 1995

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, dans le cadre de l'article 13 de la loi N° 95/73 du 21 janvier 1995 relatif à la sécurité (journal officiel du 24/01/1995), autorise la Police Municipale, la Police Nationale ou la Gendarmerie Nationale à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

1730

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

12. FIXATION DES MODALITES SELON LESQUELLES LE SYNDIC DOIT TENIR LES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES A LA DISPOSITION DES COPROPRIETAIRES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Selon décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue : ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Le syndic présentera des documents originaux ou des copies ; les copropriétaires peuvent en obtenir une copie de ceux-ci à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4571/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4571 / 4571	Votes POUR	15 / 15
0 / 4571	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4571	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4571 tantièmes sur 4571

Ont voté par correspondance : 6 copropriétaires sur 15 totalisant 1730 sur 4571

©AVOVENTES.FR

13. ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE (Point d'information sans vote)

Résolution :

L'assemblée générale informe des points suivants :

- Prévoir le nettoyage des parkings à la 1ère quinzaine de septembre.
- Il est demandé au syndic un projet pour l'assemblée 2023 installation de bornes électriques.
- Il est demandé au syndic de faire un rappel sur la taille des haies des rez-de-chaussée côté rue.
- Etablir une déclaration de sinistre en DO pour les évacuations des balcons.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19 h 10.

Le Président,

Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

©AVOVENTES.FR

Important : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).



17 rue de la Gare - CS 66696
78308 POISSY Cedex
Tél. 01 30 66 96 00
Fax 01 39 79 12 66
Site internet : www.gim-immo.fr
Agence d'Andréasy :
39 rue du Maréchal Foch - 75116 ANDREASY
Tél. 01 39 27 12 00 - Fax 01 39 27 43 43

Immeuble : C0190
SDC LE COSY
61/65 BLD GAMBETTA
78300 POISSY

➤ Procès Verbal de l'Assemblée Générale ◀ du Mercredi 07 Juin 2023

Le Mercredi 07 Juin 2023 à 18 H 30

Les Copropriétaires de l'immeuble sis :

**61/65 BLD GAMBETTA
78300 POISSY**

se sont réunis :

**CABINET GIM - Salle sous-sol
17 RUE DE LA GARE 78300 POISSY**

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il a été dressé une feuille de présence par formulaire de vote par correspondance qui a été contrôlée et signée par les membres du bureau.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté à l'ouverture de la séance, que:

Sont présents ou représentés :

15 copropriétaire(s) sur 34 au total représentant ensemble 4787/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

© AVOVENTES.FR

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

- 1.1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 1.2 ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS
- 1.3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

2. APPROBATION DES COMPTES AU 31/12/2022

- 3. QUITUS DE SA GESTION AU SYNDIC**
 - 4. ELECTION DU SYNDIC**
 - 5. DESIGNATION OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 5.1 1ER MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.2 2EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.3 3EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.4 4EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 5.5 5EME MEMBRE SE PRESENTANT :
 - 6. CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**
 - 7. REACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS**
 - 8. BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE COMPTABLE 2024**
 - 9. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS**
 - 9.1 MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.2 MISE EN CONCURRENCE
 - 10. POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL - EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**
 - 10.1 CHOIX DES PRESTATAIRES
 - 10.2 REALISATION DE TRAVAUX
 - 11. MISE EN CONFORMITE LOI ELAN - MODIFICATIONS LOI 3DS**
 - 11.1 VOTE DE L'AUDIT DU RCP ET MODIFICATIFS
 - 11.2 CHOIX DU CABINET
 - 11.3 FINANCEMENT DE L'AUDIT
 - 12. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN REVETEMENT DE SOL PVC ET MISE EN PEINTURE DU PLAFOND DU PALIER DONNANT ACCES AU PARKING + CREATION AERATION DANS LE LOCAL VELOS**
 - 12.1 VOTE DES TRAVAUX
 - 12.2 HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX
 - 13. MISE EN PLACE D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES**
 - 14. TRANSFERT DES COLONNES GAZ AU GESTIONNAIRE DE RESEAU CONFORMEMENT A LA LOI ELAN**
 - 15. AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES SELON LA LOI 95/73 DU 21 JANVIER 1995**
 - 16. FIXATION DES MODALITES SELON LESQUELLES LE SYNDIC DOIT TENIR LES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES A LA DISPOSITION DES COPROPRIETAIRES**
 - 17. ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE (Point d'information sans vote)**
-

1.1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Président(e) de séance **M.**

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

1.2. ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Scrutateur(s) de séance **MLE**

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

1.3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Secrétaire de séance **MME**

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

2. APPROBATION DES COMPTES AU 31/12/2022

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2022, selon relevé général des dépenses et ses annexes comptables conformément à la Loi SRU.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice arrêté à la date du 31/12/2022 présentés par le Syndic pour un montant **45.374,48** euros.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

3. QUITUS DE SA GESTION AU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

4. ELECTION DU SYNDIC

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Selon contrat de syndic joint à la convocation.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet GESTION IMMOBILIERE MODERNE, en qualité de Syndic, représenté par SARL au capital de 8000 €, dont le siège social est 17 rue de la Gare – CS 66595 – 78308 POISSY cedex, immatriculée au RCS de VERSAILLES, sous le numéro B379 625 486, garantie par CEGC dont l'adresse est : Tour Kupka B – 16 rue Hoche – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7801 2017 000 022 542, et ce pour une durée de 18 mois à compter du 07/06/2023 jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple, soit au 30/06/2024 au plus tard.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le Président de séance afin de signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

5. DESIGNATION OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Résolution :

L'assemblée, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, à compter de la présente assemblée jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours

5.1. 1ER MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant

4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

5.2. 2EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

5.3. 3EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

5.4. 4EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.5. 5EME MEMBRE SE PRESENTANT :

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

L'Assemblée désigne comme membre du conseil syndical :

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

6. CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire à compter du 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds de travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget.

Le fonds de travaux sera alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle sera a minima de 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajustée selon l'évolution du budget voté par l'Assemblée Générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale, prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente :

Les sommes versées au titre du fonds de travaux obligatoire sont attachés aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière:

A l'occasion de la constitution du fonds de travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte "courant" un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

7. REACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le nouveau projet de budget de l'exercice en cours 2023 joint à la convocation et après en avoir délibéré, fixe ledit budget à la somme de **47.560.00 euros**. Elle autorise le syndic à procéder aux appels prévisionnels rectificatifs à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété.

Nota : Ce budget sera appelé par trimestre et d'avance. En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4542 / 4787	Votes POUR	14 / 15
245 / 4787	Votes CONTRE	1 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 15, totalisant 245 tantièmes sur 4787

Liste des opposants :

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

8. BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE COMPTABLE 2024

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget du prochain exercice comptable 2024 à la somme de **48.000,00 euros**. Elle autorise le Syndic à procéder aux appels prévisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartitions prévues au règlement de copropriété.

Nota : Ce budget sera appelé par trimestre et d'avance. En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

9. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS

9.1. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical devra être consulté, à la somme de **1.000,00 euros TTC**.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

9.2. MISE EN CONCURRENCE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée au-delà de **1.000,00 euros TTC** :

- Pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établit par un homme de l'art,
- Pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

10. POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL - EN APPLICATION DE LA LOI ELAN

10.1. CHOIX DES PRESTATAIRES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

En application de la loi ELAN, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne pouvoir au Conseil Syndical pour :

- Demander au syndic de résilier tout contrat en cours
- Choisir tout nouveau prestataire et établir le cahier des charges

Conformément à la loi, cette autorisation est donnée pour une durée déterminée, à savoir jusqu'à la prochaine Assemblée Générale et devra être votée à chaque Assemblée.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

10.2. REALISATION DE TRAVAUX

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

En application de la loi ELAN, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne pouvoir au Conseil Syndical pour :

- Réaliser tout type de travaux (n'excédant pas un plafond de 4.000,00 euros)
- Déterminer les dates d'appels de fonds

Il est précisé que pour tout travaux nécessitant des appels spécifiques, une communication devra être réalisée par le syndic afin d'informer de la nature des travaux, de leur montant et des dates d'appels de fonds.

Conformément à la loi, cette autorisation est donnée pour une durée déterminée, à savoir jusqu'à la prochaine Assemblée Générale et devra être votée à chaque Assemblée.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
-------------	------------	---------

0 / 4787
0 / 4787

Votes CONTRE
Votes ABSTENTION

0 / 15
0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

11. MISE EN CONFORMITE LOI ELAN - MODIFICATIONS LOI 3DS

Résolution :

La Loi Elan du 23 novembre 2018 (article 206 II et 209 II) a imposé aux syndicats des copropriétaires de procéder à la mise en conformité juridique des règlements de copropriété afin d'y insérer des mentions expresses concernant les trois points suivants :

- **Les parties communes spéciales**
- **Les parties communes à jouissances privatives**
- **Les lots transitoires et de leur consistance**

Les articles 206 II et 209 II tels que modifiés par la **Loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration)** du 21 février 2022 confirment l'obligation de soumettre au vote des copropriétaires réunis en assemblée générale la question de la mention, dans le règlement de copropriété, des parties communes spéciales ou à jouissances privatives existantes et de la consistance des lots transitoires existants pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022 :

"Quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété".

Quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissances privatives existantes, le Syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété"

Le Syndic doit donc, afin d'éviter d'engager sa responsabilité et celle du Syndicat, inscrire la question de la mention des parties communes spéciales ou de celles à jouissances privatives ainsi que la consistance du lot transitoire, à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, tant que celle-ci n'est pas adoptée et ce, même si cette question a été précédemment rejetée.

Cette obligation s'applique **sans limitation de durée** à tous les règlements dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022.

En cas de refus injustifié de l'assemblée générale d'insérer dans le règlement de copropriété les mentions nécessaires, le syndicat est susceptible **d'engager sa responsabilité** s'il en résulte un **préjudice** pour les copropriétaires.

Afin de permettre au Syndicat de vérifier s'il est nécessaire de compléter le règlement de copropriété, **un examen des actes publiés** (règlement de copropriété et modificatifs) par un Cabinet d'Avocats, Géomètres ou Office Notariale est mis au vote ci-dessous.

Cet audit préalable des actes publiés est indispensable pour permettre aux copropriétaires de se

prononcer ensuite sur la nécessité de procéder ou non à la mise en conformité prévue par les articles 206 II et 209 II.

Nous attirons l'attention des copropriétaires sur le fait qu'en cas de vote négatif, le Syndic, tenu légalement d'exécuter la décision d'assemblée générale, sera dans l'impossibilité d'engager l'audit et sa responsabilité ne pourra être engagée si une mise en conformité était nécessaire.

11.1. VOTE DE L'AUDIT DU RCP ET MODIFICATIFS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir été informée par le Syndic de l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée la question de la mention des parties communes spéciales, des parties communes à jouissances privatives et de la consistance des lots transitoires, prévue par les articles 206 et 209 de la Loi ELAN, et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide de réaliser l'audit suivant : Mise en conformité Loi Elan - Modifications Loi 3DS
- Aux dates suivantes : au plus tôt

L'assemblée générale prend acte que le modificatif au règlement de copropriété résultant de l'audit sera soumis au vote d'une prochaine assemblée générale.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

761 / 4787	Votes POUR	3 / 15
4026 / 4787	Votes CONTRE	12 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est rejetée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Se sont opposés à la proposition : 3 copropriétaires sur 15, totalisant 761 tantièmes sur 4787

@AVOVENTES.FR

11.2. CHOIX DU CABINET

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Selon devis joint(s) à la convocation

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Retient la proposition présentée par le Cabinet : QUALIGEO EXPERT
- S'élevant à un montant total TTC de : 810,00 € TTC (675,00 € HT)

L'assemblée générale prend acte que les honoraires Syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, au coût horaire appliqué au prorata du temps passé : 120.00€ / heure hors taxes, soit 144.00€ / heure toutes taxes comprises.

A réception de la fiche immeuble, l'Avocat (ou Géomètre / Office Notariale) désigné vérifiera que tous les actes (règlement de copropriété et ses modificatifs) lui ont été transmis ; cette prestation est comprise dans le forfait.

S'il apparaît que des actes manquent, l'Avocat (ou Géomètre / Office Notariale) les commandera auprès du Service de la Publicité Foncière. Cette prestation sera facturée en sus par le Cabinet d'Avocats (ou Géomètre / Office Notariale) selon les modalités détaillées sur le devis.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

11.3. FINANCEMENT DE L'AUDIT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition (01) CHARGES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

-
-

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations du Cabinet aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du Syndicat des Copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

12. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN REVETEMENT DE SOL PVC ET MISE EN PEINTURE DU PLAFOND DU PALIER DONNANT ACCES AU PARKING + CREATION AERATION DANS LE LOCAL VELOS

Selon devis joint(s) à la convocation

12.1. VOTE DES TRAVAUX

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES PARKINGS :

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

-Décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de mise en place d'un revêtement de sol en PVC

et mise en peinture du plafond du palier donnant accès au parking + création d'une aération dans le local vélos.

-Retient la proposition présentée par l'entreprise : AMBIANCE DECOR

- Société AMBIANCE DECOR pour un montant de 1527.24 € HT et **1679.96 € TTC**

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition (03) CHARGES PARKINGS, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- Le financement via le budget.

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du Syndicat des Copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Ont participé au vote 13 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 28, représentant 18/36 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

18 / 18	Votes POUR	13 / 13
0 / 18	Votes CONTRE	0 / 13
0 / 18	Votes ABSTENTION	0 / 13

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 13 copropriétaires sur 13 copropriétaires présents et représentés, totalisant 18 tantièmes sur 18

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 13 totalisant 3 sur 18

12.2. HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

Proposition d'honoraires de suivi travaux :

Suivi administratif : 1,5 % HT du montant HT des travaux (minimum de 120,00 € TTC)

Suivi technique (avec un minimum de 120 € TTC) :

Montant des travaux votés	Honoraires sans Maître d'œuvre	Honoraires avec Maître d'œuvre
< 3 000,00 € HT	120 € TTC	
Entre 3 000,00 € HT et 50 000 € HT	5% HT du montant HT des travaux	4% HT du montant HT des travaux
Entre 50 000,00 HT et 150 000 € HT	4% HT du montant HT des travaux	3% HT du montant HT des travaux
> 150 000 € HT	3% HT du montant HT des travaux	2% HT du montant HT des travaux

Après discussion, l'assemblée générale :

Valide les honoraires syndic pour le suivi administratif de ces travaux à hauteur de 120.00 € TTC.

Valide les honoraires syndic de suivi technique de ces travaux à hauteur de 3% HT du montant HT des travaux.

selon la clé de répartition (03) CHARGES PARKINGS.

Il est précisé que les honoraires syndics seront appelés suivant les mêmes échéances que les appels de fonds travaux et seront versés au syndic dans les mêmes proportions des réceptions des factures d'avancement du chantier.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13. MISE EN PLACE D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

- Sans frais pour la copropriété,
- Sans obligation d'abonnement pour les occupants,
- Avec installation dès le premier utilisateur
- Dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint au dossier.

Principes de l'offre Zeplug :

1. **Zeplug installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge** et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel Zeplug prend son propre abonnement d'électricité verte.

2. Zeplug installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite. **Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge.** L'installation se fait **dès le premier utilisateur**, sans obligation d'abonnement pour les occupants.

3. Chaque utilisateur a le choix entre :

- Une offre au forfait **sans engagement et tout compris, incluant un forfait d'électricité**
- Une offre **au réel avec un abonnement mensuel fixe et l'électricité facturée au réel** de la consommation

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787



14. TRANSFERT DES COLONNES GAZ AU GESTIONNAIRE DE RESEAU CONFORMEMENT A LA LOI ELAN

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, se prononce en faveur du transfert des canalisations GAZ au Gestionnaire du Réseau (GRDF) concernant l'entretien, la mise aux normes et la responsabilité en cas de sinistre et ce, sans contrepartie financière, conformément à la Loi ELAN, Art L432-16 du Code de l'Energie, Loi n°2022-217 du 21.02.2022.

Le syndic notifie au gestionnaire l'acceptation du transfert définitif par lettre recommandée, prenant effet à compter de la réception de celle-ci.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787



15. AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES SELON LA LOI 95/73 DU 21 JANVIER 1995

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, dans le cadre de l'article 13 de la loi N° 95/73 du 21 janvier 1995 relatif à la sécurité (journal officiel du 24/01/1995), autorise la Police Municipale, la Police Nationale ou la Gendarmerie Nationale à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 10000	Votes POUR	15 / 34
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 34
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 34

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787

16. FIXATION DES MODALITES SELON LESQUELLES LE SYNDIC DOIT TENIR LES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES A LA DISPOSITION DES COPROPRIETAIRES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Selon décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue : ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Le syndic présentera des documents originaux ou des copies ; les copropriétaires peuvent en obtenir une copie de ceux-ci à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Ont participé au vote 15 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 34, représentant 4787/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4787 / 4787	Votes POUR	15 / 15
0 / 4787	Votes CONTRE	0 / 15
0 / 4787	Votes ABSTENTION	0 / 15

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 15 copropriétaires sur 15 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4787 tantièmes sur 4787

Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 15 totalisant 761 sur 4787



17. ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE (Point d'information sans vote)

Résolution :

L'assemblée générale informe des points suivants :

- **Les encombrants doivent impérativement être conservés par les résidents et déposés sur le trottoir la veille de la collecte après 19h.**
Vous ne devez pas les entreposer dans les parties communes (local poubelles, local fibre ...). Si vous ne pouvez les conserver, il vous appartient de les apporter directement en déchetterie.

Pour mémoire :

ADMIS À LA COLLECTE :

- ✓ Chaises, meubles démontés, autres bois, canapés et fauteuils, ferrailles, sommiers et matelas, jouets

Pour mémoire, le volume est limité à 1m3 par foyer et par collecte. La collecte est programmée le 2^{ème} mardi du mois. Les encombrants doivent être déposés sur le trottoir la veille, après 19h.

NON ADMIS À LA COLLECTE, À DÉPOSER EN DÉCHETTERIE :

- ✓ **Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) :** écrans, petits appareils, gros électroménagers froids et hors froid, ampoules basses consommation
- ✓ **Déblais et gravats :** Sanitaires, (bidets, wc, baignoire ...), plâtres et placoplâtre, gravats, carrelage, briques, tuiles, laine de verre/roche
- ✓ **Vitres**
- ✓ **Déchets toxiques :** peinture et vernis, solvants, colles et résines, huile de vidanges, batterie de voiture

Adresse de la déchetterie :

SIDRY AZALYS - RD 190, lieu-dit Les Bouveries – 78955 Carrières-sous-Poissy

Tél : 01.30.33.90.00

Lundi, vendredi : 10h – 12h et 14h – 18h

Mercredi : 14h – 18h

Samedi et Dimanche : 9h – 12h et 14h – 18h (17h le dimanche)

A cette occasion, vous êtes invités à faire votre demande de carte d'accès via le site internet : www.gpseo.fr

- Nous rappelons qu'il est **INTERDIT** de bloquer la porte de parking manuellement au risque de dégrader le mécanisme. Si vous rencontrez un dysfonctionnement avec votre télécommande, vous devez vous rapprocher du syndic GIM pour en obtenir une nouvelle (les locataires devront se rapprocher de leurs propriétaires)
- Il est demandé au syndic de faire une note de rappel à joindre au PV sur les incivilités.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **19 h 31**.

Le Président,

Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

— © AVOVENTES.FR

Important : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).



Dossier Suivi par :
Djahida FORFAIT
dforfait@gim-immo.fr
Ligne Directe : 01 30 65 53 03

Poissy, le 12 juin 2023

A L'ATTENTION DES RESIDENTS
RESIDENCE LE COSY – 61/65 BOULEVARD GAMBETTA
78300 POISSY

RESIDENCE : C0190

RESPECTEZ LES PARTIES COMMUNES

Chers Résidents,

Les parties communes, sont la première impression que l'on se fait d'un immeuble.

Il appartient à chacun de les respecter et de les entretenir pour donner une bonne image de sa résidence. Il est essentiel que chacun en prenne soin, pour se sentir bien chez soi.

Propreté de la copropriété et de ses abords :

- Respectez le travail de l'agent de ménage. Si vous êtes à l'origine de salissures involontaires dans les parties communes, nettoyez sans attendre.
- Les mégots doivent être jetés dans un cendrier et non par terre, par la fenêtre ou depuis le balcon. Il n'est pas autorisé de fumer dans les parties communes.
- Soyez éco citoyen. Déposez vos ordures dans des sacs fermés hermétiquement et dans les bacs prévus à cet effet. Triez vos déchets (cartons, plastique, verre...) et déposez vos encombrants en déchetterie.
- Les déjections des animaux doivent être ramassées par leur propriétaire notamment dans les parties communes et aux abords de l'immeuble.

BON A SAVOIR :

Occupation de la copropriété et de ses abords :

- Ne stockez pas vos ordures, même temporairement, sur le palier ou tout autre endroit non prévu à cet effet.

Gestion Immobilière Moderne

Siège Social : 17 rue de la Gare CS 66595 78308 POISSY Cedex 01 30 65 96 00 - Agence Andrésy : 39 rue du Maréchal Foch 78570 ANDRESY 01 39 27 12 00

www.gim-immo.fr

S.A.R.L au capital de 8000 € Titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI IDF: Syndic, Gestion et Transaction n° CPI 7801 2017 000 022 542 - R.C.S. VERSAILLES B379 625 486
Code APE 6832A - Garantie financière : CEGC - Responsabilité civile professionnelle AXA - TVA intracommunautaire : FR52379625486



- Evitez de bloquer l'ascenseur en y transportant des charges excédant le poids autorisé.
- Les accès à la copropriété doivent systématiquement être fermés derrière soi pour éviter les actes de vandalisme et les cambriolages.
- La porte de parking ne pas être manipulée pour éviter toute panne.
- Les animaux doivent être tenus en laisse dans les parties communes.
- Stationnez votre véhicule sur les espaces réservés à cet effet.
- Respectez les stationnements réservés et les places visiteurs.

Nous vous remercions par avance de votre compréhension,

©AVOVENTES.FR

Gestion Immobilière Moderne

Siège Social : 17 rue de la Gare CS 66595 78308 POISSY Cedex 01 30 65 96 00 - Agence Andrézy : 39 rue du Maréchal Foch 78570 ANDRESY 01 39 27 12 00
www.gim-immo.fr

S.A.R.L au capital de 8000 € Titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI IDF: Syndic, Gestion et Transaction n° CPI 7801 2017 000 022 542 - R.C.S. VERSAILLES 8379 625 486
Code APE 6832A - Garantie financière : CEGC - Responsabilité civile professionnelle AXA - TVA Intracommunautaire : FR52379625486

149621 / 100296406
/MHC/

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT HUIT NOVEMBRE
A POISSY (Yvelines), 11 Boulevard DEVAUX, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Jean DELFAUD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Frédéric AUJAY - Bertrand SOULAT - Fabienne WENDLING-
HILLION - Jean DELFAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à
POISSY, 11, Boulevard DEVAUX,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La société dénommée **SCCV LE COSY, SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE** au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à **BALMA (31130), 33-43, avenue Georges Pompidou**, identifiée au SIREN sous le numéro **801235581** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **TOULOUSE**.

Représentée par : _____, clerc de notaire, demeurant
professionnellement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, agissant en
vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par _____, aux termes
d'une procuration sous seing privé en date à BALMA du 17 novembre 2014 annexée
à l'acte reçu par Maître DELAUD, notaire soussigné, le 28 novembre 2014 contenant
dépot de pièces et cahier des conditions générales des ventes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble à construire, dénommé "LE COSY" sur un terrain situé à POISSY (YVELINES), 61 à 65, boulevard Gambetta.

PREAMBULE

L - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1966 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

FR
OVEN
FR-AV
ITES E

1° - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE tel qu'il est décrit ci-après.

La société CEAD, à TOURNEFEUILLE (31170), 7, impasse des Pommiers, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans l'état descriptif de division demeuré annexé.

2° - De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4° - D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, la tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE à édifier sur un terrain situé à POISSY (YVELINES), 51 à 65, boulevard Gambetta
Et cadastré :

Section	N°	Parcelle	Surface
BD	69	61, bd Gambetta	00 ha 03 a 08 ca
BD	70	63, bd Gambetta	00 ha 03 a 55 ca
BD	71	65, bd Gambetta	00 ha 04 a 16 ca

Total surface : 00 ha 10 a /9 ca

Permis de construire

La société AKERYS PROMOTION a obtenu de Monsieur le Maire de POISSY, le 18 novembre 2013 un permis de construire sous le numéro PC 78498 13 Y0032 pour la démolition de trois maisons et annexes et construction d'un immeuble collectif de 29 logements, d'une surface de plancher projetée de 1637,16m².

L'affichage du permis de construire sur le terrain a été constaté par voie d'huissier suivant procès-verbaux effectués par Maître DHOQUOIS, huissier de justice à MANTES LA JOLIE, les 26 novembre 2013, 26 décembre 2013 et 27 janvier 2014.

Par lettre en date du 25 février 2014, la Mairie de POISSY a indiqué que le permis de construire n'avait fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucune procédure de retrait administratif.

m y

Permis de construire modificatif

Le permis de construire sus-visé a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de POISSY, le 13 février 2014 sous le numéro PC 78498 13 Y0032/M01 à la société AKERYS PROMOTION (lequel a notamment porté à 33 le nombre de logements initialement prévus)

L'affichage du permis de construire modificatif sur le terrain a été constaté par voie d'huissier suivant procès-verbaux effectués par Maître DHOQUOIS, huissier de justice à MANTES LA JOLIE, les 25 février, 25 mars et 25 avril 2014.

Par lettre en date du 8 juillet 2014, la Mairie de POISSY a indiqué que le permis de construire n'avait fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucune procédure de retrait administratif.

Transfert du permis de construire

Le permis de construire sus-visé a fait l'objet d'un arrêté de transfert aux profit de la société SCCV LE COSY, acquéreur aux présentes, suivant arrêté de Monsieur le Maire de POISSY, le 10 avril 2014, sous le numéro PC 78498 13 Y0032/T1.

L'affichage du transfert du permis de construire sur le terrain a été constaté par voie d'huissier suivant procès-verbaux effectués par Maître DHOQUOIS, huissier de justice à MANTES LA JOLIE, les 25 avril, 23 mai et 25 juin 2014.

Par lettre en date du 14 octobre 2014, la Mairie de POISSY a indiqué que le permis de construire n'avait fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucune procédure de retrait administratif.

La société SCCV LE COSY déclare et garantit, savoir

- que les arrêtés de permis de construire et de transfert n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif dans les délais légaux
- avoir procédé à l'affichage des permis de construire et du transfert de permis de construire sur le terrain,
- avoir fait constater ces affichages par voie d'huissier de justice,
- que ces affichages sont toujours présents sur le bien objet des présentes,
- que l'ensemble des pièces ci-dessus visées sont déposées au rang des minutes du notaire soussigné, aux termes du cahier des charges des conditions générales des ventes, reçu concomitamment aux présentes.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Handwritten signature and number 4

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone I.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces recherches est demeurée annexée aux présentes.

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier sera édifié sur un terrain de forme parallélogrammique.

De manière plus précise, l'accès audit ensemble se fait par le boulevard GAMBETTA, bordant la parcelle sur la face sud-ouest.

Les autres faces étant mitoyennes avec d'autres parcelles.

Un portail voiture, situé sur la façade sud-ouest, boulevard GAMBETTA, permet l'accès aux parkings en sous-sol. L'entrée piétonne de l'immeuble se fait sur la même façade.

Il comprend :

- des espaces verts communs,
- des piétonniers,
- 1 bâtiment collectif en R+5, totalisant 33 logements,
- 33 emplacements de stationnement couverts privatifs en sous-sol, dont 3 doubles en longueur,
- un local à ordures ménagères et encombrant en RDC,
- une aire de présentations des containers,
- 1 local deux roues en RDC,
- 1 local deux roues en sous-sol.
- 1 local technique en sous-sol.

Le Bâtiment unique

Le bâtiment collectif est composé d'une cage d'escalier et ascenseur desservant les niveaux du R-1 au R+5.

Signature

Un sas situé sur la face sud-ouest du bâtiment permet l'accès au dégagement du rez-de-chaussée, à l'escalier et à l'ascenseur assurant la desserte des niveaux, ainsi qu'à l'escalier assurant la desserte du parking en sous-sol.

Le local à ordures ménagères et le local vélo sont eux, accessibles directement depuis l'extérieur.

L'immeuble est composé de 33 appartements.

Au rez-de-chaussée, 7 appartements identifiés sur les plans n°001 à 007,

Au premier étage, 8 appartements identifiés sur les plans n°101 à 108,

Au deuxième étage, 6 appartements identifiés sur les plans n°201 à 206,

Au troisième étage, 5 appartements identifiés sur les plans n°301 à 305,

Au quatrième étage, 5 appartements identifiés sur les plans n°401 à 405,

Au cinquième étage, 2 appartements identifiés sur les plans n°501 à 502.

Le parking en sous-sol

Le parking est accessible à l'aide d'une rampe d'accès voiture et l'ascenseur desservant la cage du bâtiment collectif.

Par ailleurs un escalier permet d'accéder directement à l'extérieur du bâtiment.

Il comprend 33 emplacements de stationnements privatifs dont 3 doubles en longueur et un local deux roues. 2 emplacements de stationnements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et portent sur le plan les numéros 07 et 18.

DÉSIGNATION PAR NIVEAUX

L'ensemble immobilier est divisé en 88 lots privatifs constitués de 33 ((logements en collectifs, ainsi que de 33 emplacements de stationnement privatifs dont 3 doubles en longueur, le tout, numéroté dans une série continue de 1 à 88 selon la méthode suivante.

Le numéro de chaque lot de copropriété est associé à un numéro identifiant le local ou l'emplacement de stationnement sur les plans annexés au présent règlement. Les indications permettant d'identifier les locaux dont il s'agit, sont donc exclusivement celles figurant sur ces plans, à l'exclusion de toutes autres indications comme, par exemple, celles figurant sur les portes des locaux, les marquages au sol ou autres.

Ainsi la situation et la consistance de chaque lot résulteront des seules indications portées sur les plans annexés aux actes de vente ou déposés au rang des minutes du Notaire en application de l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation sans qu'il soit besoin de reprendre, dans la désignation de chaque lot sa description détaillée.

Le type de logement indiqué dans la désignation de chaque lot résulte seulement de la composition du logement telle qu'elle figure sur les plans, sans référence aux réglementations particulières relatives à l'attribution des prêts conventionnés ou des anciens prêts P.A.P. du Crédit Foncier de France. Cette composition n'est donnée qu'à titre indicatif, chaque copropriétaire étant libre d'apporter des modifications à la disposition intérieure de son lot sans que le présent état descriptif de division soit modifié de ce fait.

La désignation des lots établie ci-dessous comprend, pour chacun d'eux, l'indication d'une partie privative faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et d'une quote-part exprimée en dix millièmes dans la propriété du sol et des parties communes.

Les plans figuratifs ci-annexés sont la reproduction des plans établis par l'Agence Militat Architectes, sarl d'architecture à PARIS (10ème), 27bis, rue Jacques Louvel Tessier.

Sont annexés aux présentes :

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plan des niveaux
- Plan des parkings sous-sols

mu y

- Plans de vente des logements

REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 001 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les deux cent trente-trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 002 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les deux cent vingt-six /dix millièmes (226 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 003 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les deux cent vingt-cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 004 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les deux cent vingt-sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T1, portant le numéro 005 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les cent cinquante-quatre /dix millièmes (154 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 006 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les deux cent dix-huit /dix millièmes (218 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3, portant le numéro 007 du plan avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant,

Et les trois cent soixante-quatre /dix millièmes (364 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T2, portant le numéro 101 du plan avec un balcon,

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Signature

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T2, portant le numéro 102 du plan avec un balcon,

Et les deux cent trente-six /dix millièmes (236 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T2, portant le numéro 103 du plan avec un balcon,

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T2, portant le numéro 104 du plan avec une terrasse et un balcon,

Et les deux cent quarante-trois /dix millièmes (243 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T3, portant le numéro 105 du plan avec un balcon,

Et les trois cent quarante /dix millièmes (340 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T2, portant le numéro 106 du plan avec un balcon,

Et les deux cent soixante et onze /dix millièmes (271 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T3, portant le numéro 107 du plan avec un balcon,

Et les trois cent trente /dix millièmes (330 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, un appartement de type T3, portant le numéro 108 du plan avec un balcon,

Et les trois cent quarante-quatre /dix millièmes (344 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 201 du plan avec un balcon,

Et les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T4, portant le numéro 202 du plan avec deux terrasses,

Et les quatre cent soixante-douze /dix millièmes (472 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 203 du plan avec un balcon,

Et les deux cent quarante-trois /dix millièmes (243 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

pu y

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 204 du plan avec un balcon,
Et les deux cent cinquante millièmes (250 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T4, portant le numéro 205 du plan avec deux terrasses,
Et les quatre cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (491 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment unique, au deuxième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 206 du plan avec un balcon,
Et les trois cent soixante-deux /dix millièmes (362 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 301 du plan avec une terrasse,
Et les trois cent dix-huit /dix millièmes (318 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T1, portant le numéro 302 du plan ,
Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 303 du plan avec un balcon,
Et les deux cent cinquante-quatre /dix millièmes (254 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 304 du plan avec un balcon,
Et les trois cent soixante-treize /dix millièmes (373 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T1, portant le numéro 305 du plan avec une terrasse,
Et les cent soixante-quinze /dix millièmes (175 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 401 du plan avec un balcon,
Et les deux cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (283 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un appartement de type T1, portant le numéro 402 du plan,
Et les cent soixante-six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

44

Lot numéro vingt-neuf (29):

Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 403 du plan avec un balcon,

Et les deux cent soixante-deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30):

Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 404 du plan avec un balcon,

Et les trois cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (384 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31):

Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un appartement de type T1, portant le numéro 405 du plan avec un balcon,

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32):

Dans le bâtiment unique, au cinquième étage, un appartement de type T1, portant le numéro 501 du plan avec une terrasse,

Et les cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (193 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33):

Dans le bâtiment unique, au cinquième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 502 du plan avec une terrasse,

Et les trois cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (379 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34):

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 01 du plan.

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35):

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 02 du plan.

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36):

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert double en longueur, portant le numéro 03-36 du plan,

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37):

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 04-35 du plan.

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38):

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert double en longueur, portant le numéro 05-34 du plan,

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Signature

Lot numéro trente-neuf (39) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 06 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 07 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 08 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 09 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 10 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 11 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 12 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

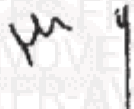
Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 13 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 14 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 15 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Lot numéro quarante-neuf (49) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 16 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 17 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 18 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 19 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 20 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 21 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 22 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 23 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 24 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 25 du plan,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

fin

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 28 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 27 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 28 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 29 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 30 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 31 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 32 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert, portant le numéro 33 du plan,
Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES GENERAUX

IN DU CLOT	Régime	Niveau	Nature du lot	ST	IN DU PLAN	Quantité par parties communes et en sous total
1	Unique	RDC	Appartement	T2	001	233
2	Unique	RDC	Appartement	T2	002	226
3	Unique	RDC	Appartement	T2	003	225
4	Unique	RDC	Appartement	T2	004	227
5	Unique	RDC	Appartement	T1	005	154
6	Unique	RDC	Appartement	T2	006	218
7	Unique	RDC	Appartement	T3	007	364
8	Unique	Étage 1	Appartement	T2	101	230
9	Unique	Étage 1	Appartement	T2	102	236
10	Unique	Étage 1	Appartement	T2	103	253
11	Unique	Étage 1	Appartement	T2	104	243
12	Unique	Étage 1	Appartement	T3	105	340
13	Unique	Étage 1	Appartement	T2	106	271
14	Unique	Étage 1	Appartement	T3	107	330
15	Unique	Étage 1	Appartement	T3	108	344
16	Unique	Étage 2	Appartement	T2	201	239
17	Unique	Étage 2	Appartement	T4	202	472
18	Unique	Étage 2	Appartement	T2	203	243
19	Unique	Étage 2	Appartement	T2	204	250
20	Unique	Étage 2	Appartement	T4	205	491
21	Unique	Étage 2	Appartement	T3	206	362
22	Unique	Étage 3	Appartement	T2	301	318
23	Unique	Étage 3	Appartement	T1	302	161
24	Unique	Étage 3	Appartement	T2	303	254
25	Unique	Étage 3	Appartement	T3	304	373
26	Unique	Étage 3	Appartement	T1	305	175
27	Unique	Étage 4	Appartement	T2	401	283
28	Unique	Étage 4	Appartement	T1	402	166
29	Unique	Étage 4	Appartement	T2	403	262
30	Unique	Étage 4	Appartement	T3	404	384
31	Unique	Étage 4	Appartement	T1	405	162
32	Unique	Étage 5	Appartement	T1	501	193
33	Unique	Étage 5	Appartement	T3	502	379
X 34	Unique	Sous-sol	Parking couvert		01	27
35	Unique	Sous-sol	Parking couvert		02	27
36	Unique	Sous-sol	Parking couvert double		03-36	43
37	Unique	Sous-sol	Parking couvert double		04-35	43
38	Unique	Sous-sol	Parking couvert double		05-34	43
39	Unique	Sous-sol	Parking couvert		06	27
40	Unique	Sous-sol	Parking couvert		07	27
41	Unique	Sous-sol	Parking couvert		08	27
42	Unique	Sous-sol	Parking couvert		09	27
43	Unique	Sous-sol	Parking couvert		10	27
44	Unique	Sous-sol	Parking couvert		11	27
45	Unique	Sous-sol	Parking couvert		12	27
46	Unique	Sous-sol	Parking couvert		13	27
47	Unique	Sous-sol	Parking couvert		14	27
48	Unique	Sous-sol	Parking couvert		15	27

M /

49	Unique	Sous-sol	Parking couvert	16	27
50	Unique	Sous-sol	Parking couvert	17	27
51	Unique	Sous-sol	Parking couvert	18	27
52	Unique	Sous-sol	Parking couvert	19	27
53	Unique	Sous-sol	Parking couvert	20	27
54	Unique	Sous-sol	Parking couvert	21	27
55	Unique	Sous-sol	Parking couvert	22	27
56	Unique	Sous-sol	Parking couvert	23	27
57	Unique	Sous-sol	Parking couvert	24	27
58	Unique	Sous-sol	Parking couvert	25	27
59	Unique	Sous-sol	Parking couvert	26	27
60	Unique	Sous-sol	Parking couvert	27	27
61	Unique	Sous-sol	Parking couvert	28	27
62	Unique	Sous-sol	Parking couvert	29	27
63	Unique	Sous-sol	Parking couvert	30	27
64	Unique	Sous-sol	Parking couvert	31	27
65	Unique	Sous-sol	Parking couvert	32	27
66	Unique	Sous-sol	Parking couvert	33	27

10 000

Charges spéciales pour le bâtiment unique :

MODELOT	BÂTIMENT	NIVEAU	NATURE CHARGE	PROF. PLAN	QUANTITÉ des charges spéciales du bâtiment unique
1	Unique	RDC	Appartement T2	001	26
2	Unique	RDC	Appartement T2	002	25
3	Unique	RDC	Appartement T2	003	25
4	Unique	RDC	Appartement T2	004	25
5	Unique	RDC	Appartement T1	005	17
6	Unique	RDC	Appartement T2	006	24
7	Unique	RDC	Appartement T3	007	40
8	Unique	Étage 1	Appartement T2	101	25
9	Unique	Étage 1	Appartement T2	102	26
10	Unique	Étage 1	Appartement T2	103	28
11	Unique	Étage 1	Appartement T2	104	27
12	Unique	Étage 1	Appartement T3	105	38
13	Unique	Étage 1	Appartement T2	106	30
14	Unique	Étage 1	Appartement T3	107	36
15	Unique	Étage 1	Appartement T3	108	38
16	Unique	Étage 2	Appartement T2	201	26
17	Unique	Étage 2	Appartement T4	202	53
18	Unique	Étage 2	Appartement T2	203	27
19	Unique	Étage 2	Appartement T2	204	28
20	Unique	Étage 2	Appartement T4	205	54
21	Unique	Étage 2	Appartement T3	206	40
22	Unique	Étage 3	Appartement T2	301	35
23	Unique	Étage 3	Appartement T1	302	18
24	Unique	Étage 3	Appartement T2	303	28
25	Unique	Étage 3	Appartement T3	304	41
26	Unique	Étage 3	Appartement T1	305	19

m y

27	Unique	Étage 4	Appartement T2	401	31
28	Unique	Étage 4	Appartement T1	402	18
29	Unique	Étage 4	Appartement T2	403	29
30	Unique	Étage 4	Appartement T3	404	42
31	Unique	Étage 4	Appartement T1	405	18
32	Unique	Étage 5	Appartement T1	501	21
33	Unique	Étage 5	Appartement T3	502	42

1 000

Charges spéciales pour l'ascenseur et l'escalier du bâtiment unique

N° DUCOT	BÂTIMENT	NIVEAU	TYPE D'USAGE	COEFFICIENT	Charges spéciales pour l'ascenseur et l'escalier du bâtiment unique
1	Unique	RDC	Appartement T2	001	0
2	Unique	RDC	Appartement T2	002	0
3	Unique	RDC	Appartement T2	003	0
4	Unique	RDC	Appartement T2	004	0
5	Unique	RDC	Appartement T1	005	0
6	Unique	RDC	Appartement T2	006	0
7	Unique	RDC	Appartement T3	007	0
8	Unique	Étage 1	Appartement T2	101	23
9	Unique	Étage 1	Appartement T2	102	26
10	Unique	Étage 1	Appartement T2	103	26
11	Unique	Étage 1	Appartement T2	104	25
12	Unique	Étage 1	Appartement T3	105	35
13	Unique	Étage 1	Appartement T2	106	29
14	Unique	Étage 1	Appartement T3	107	36
15	Unique	Étage 1	Appartement T3	108	38
16	Unique	Étage 2	Appartement T2	201	29
17	Unique	Étage 2	Appartement T4	202	50
18	Unique	Étage 2	Appartement T2	203	28
19	Unique	Étage 2	Appartement T2	204	29
20	Unique	Étage 2	Appartement T4	205	52
21	Unique	Étage 2	Appartement T3	206	45
22	Unique	Étage 3	Appartement T2	301	36
23	Unique	Étage 3	Appartement T1	302	22
24	Unique	Étage 3	Appartement T2	303	32
25	Unique	Étage 3	Appartement T3	304	48
26	Unique	Étage 3	Appartement T1	305	21
27	Unique	Étage 4	Appartement T2	401	40
28	Unique	Étage 4	Appartement T1	402	25
29	Unique	Étage 4	Appartement T2	403	36
30	Unique	Étage 4	Appartement T3	404	54
31	Unique	Étage 4	Appartement T1	405	24
32	Unique	Étage 5	Appartement T1	501	28
33	Unique	Étage 5	Appartement T3	502	56
34	Unique	Sous-sol	Parking couvert	01	3
35	Unique	Sous-sol	Parking couvert	02	3
36	Unique	Sous-sol	Parking couvert double	03-36	5

37	Unique	Sous-sol	Parking couvert double	04-35	5
38	Unique	Sous-sol	Parking couvert double	05-34	5
39	Unique	Sous-sol	Parking couvert	06	3
40	Unique	Sous-sol	Parking couvert	07	3
41	Unique	Sous-sol	Parking couvert	08	3
42	Unique	Sous-sol	Parking couvert	09	3
43	Unique	Sous-sol	Parking couvert	10	3
44	Unique	Sous-sol	Parking couvert	11	3
45	Unique	Sous-sol	Parking couvert	12	3
46	Unique	Sous-sol	Parking couvert	13	3
47	Unique	Sous-sol	Parking couvert	14	3
48	Unique	Sous-sol	Parking couvert	15	3
49	Unique	Sous-sol	Parking couvert	16	3
50	Unique	Sous-sol	Parking couvert	17	3
51	Unique	Sous-sol	Parking couvert	18	3
52	Unique	Sous-sol	Parking couvert	19	3
53	Unique	Sous-sol	Parking couvert	20	3
54	Unique	Sous-sol	Parking couvert	21	3
55	Unique	Sous-sol	Parking couvert	22	3
56	Unique	Sous-sol	Parking couvert	23	3
57	Unique	Sous-sol	Parking couvert	24	3
58	Unique	Sous-sol	Parking couvert	25	3
59	Unique	Sous-sol	Parking couvert	26	3
60	Unique	Sous-sol	Parking couvert	27	3
61	Unique	Sous-sol	Parking couvert	28	3
62	Unique	Sous-sol	Parking couvert	29	3
63	Unique	Sous-sol	Parking couvert	30	3
64	Unique	Sous-sol	Parking couvert	31	3
65	Unique	Sous-sol	Parking couvert	32	3
66	Unique	Sous-sol	Parking couvert	33	3

1 000

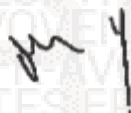
Article 76 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.) concernant les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites 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.

Pour obtenir ces valeurs, la surface est pondérée en tenant compte des coefficients suivants :

Surface habitable	coefficient 1,00
Surface de terrasse	coefficient 0,35
Surface de jardin	coefficient 0,10
Surface de balcon	coefficient 0,20.

Situation :
RDC coefficient 0,90



Étage 1 coefficient 0,95
 Étage 2 coefficient 1,00
 Étage 3 coefficient 1,05
 Étage 4 coefficient 1,08
 Étage 5 coefficient 1,11.

Exposition (ensoleillement) coefficient de 0,95 à 1,05.

Stationnement sous-sol coefficient 0,40

Stationnement double en longueur moins-value de 40% sur la partie dépendante.

Mode de fixation des quotes-parts de charges d'ascenseur et d'escalier.

Pour obtenir ces valeurs, un coefficient d'étage est appliqué à la surface habitable du lot. On applique également un coefficient lié à la fréquence d'utilisation du lot secondaire par rapport à un lot principal :

Coefficient lié à la fréquence d'utilisation :

Surface habitable

coefficient 1,00

Surface de stationnement automobile

coefficient 0,40.

Coefficient d'étage :

RDC (niveau d'accès)

coefficient 0,00

Étage 1

coefficient 1,00

Étage 2

coefficient 1,17

Étage 3

coefficient 1,34

Étage 4

coefficient 1,51

Étage 5

coefficient 1,68

1° sous-sol

coefficient 1,00.

**DEUXIEME PARTIE
ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dont s'agit, appartient au requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de, savoir :

Pour la parcelle cadastrée section BD numéro 69

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître AUJAY, notaire à POISSY, le 31 octobre 2014,

Moyennant un prix principal payé stipulé payable comptant pour partie et quittancé audit acte et le surplus converti en l'obligation pour la SCCV LE COSY de construire et de livrer à des lots de copropriété dépendant du programme immobilier objet des présentes

Audit acte il a été fait les déclarations d'état civil d'usage,

Signature

A la garantie de la dation en paiement, s'est réservé le privilège de vendeur et l'action résolutoire avec dispense d'inscription contre remise des assurances construction ; la garantie financière d'achèvement et l'attestation de paiement de prime des assurances construction ayant été délivrées lors de cet acte. L'ensemble de ces documents ayant été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, la dispense d'inscription du privilège de vendeur et de l'action résolutoire a reçu son plein effet.

Une copie authentique dudit acte sera publiée antérieurement ou simultanément aux présentes.

Origine de propriété antérieure de la parcelle BD n°69

I - Du chef de

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître MACRON notaire à VERSAILLES, le 18 juin 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage aux termes desquelles il a été indiqué que les vendeurs ont enregistré une déclaration de dissolution d'un pacte civil de solidarité, le 16 juillet 2008 au greffe du Tribunal de Grande Instance de SAINT GERMAIN EN LAYE

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 2 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3893.

L'état délivré lors de cette formalité s'est révélé négatif d'inscription du chef du vendeur.

II - Du chef de

Ledit immeuble appartenant à concurrence de 80% indivis en pleine propriété, et à concurrence de 40 % indivis en pleine propriété pour l'avoir acquis, dans ces proportions, de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître MARTEAU notaire à CHATOU le 27 octobre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 215.000,00 euros payé comptant et quittancé à l'acte, dont 204.450,00 euros provenant d'un prêt consenti aux acquéreurs aux termes dudit acte par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, dont la dernière échéance de remboursement a été fixée au 5 octobre 2027.

Audit acte il a été fait les déclarations d'état civil d'usage,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 6 décembre 2005 volume 2005P numéro 10361, et inscription de privilège de prêteurs de deniers a été prise le même jour audit service de la publicité foncière. Ladite inscription radiée depuis.

L'état délivré lors de cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.



III - Du chef de Monsieur et Madam

Ledit Immeuble appartenait à Monsieur et Madame _____, sus-nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement, au cours et pour le compte de leur communauté de :

Suivant acte reçu par Maître SOULAT notaire à POISSY le 31 juillet 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal (converti en euros) de 56.711,03 euros payé comptant et quittancé audit acte, dont 25.154,09 euros au moyen d'un prêt consenti aux acquéreurs par la COMPAGNIE FRANCAISE D'EPARGNE ET DE CREDIT, L'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT et la COMPAGNIE D'ASSURANCES ET D'INVESTISSEMENTS DE FRANCE.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 26 septembre 1980, volume 5047, numéro 1 et inscription de privilège de prêteur de deniers pour un montant en principal de 25.154,09 euros et d'hypothèque conventionnelle pour un montant en principal de 6.288,52 euros ont été prises au profit desdits établissements au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 26 septembre 1980, volume 768, numéro 92, ayant effet jusqu'au 1er juin 1997.

L'état délivré lors de cette formalité a révélé des inscriptions du chef du vendeur radiées depuis.

Pour la parcelle cadastrée section BD numéro 70

Aux termes d'un acte reçu par Maître AUJAY, notaire à POISSY, le 31 octobre 2014,

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte,

Audit acte il a été fait les déclarations d'état civil d'usage,

Une copie authentique dudit acte sera publiée antérieurement ou simultanément aux présentes.

Origine de propriété antérieure de la parcelle BD n°70

I - Du chef de Monsieur et Madam

Le BIEN objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame _____ par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Suivant acte reçu par Maître BIGOT notaire à RUEIL-MALMAISON, le 18 février 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Yvelines) troisième le 17 mars 2011, volume 2011P, numéro 2308.

[Signature]

L'état délivré sur cette publication, du chef du vendeur, était négatif en tout point.

II - Du chef de Madame

Ledit bien immobilier ap par suite
des faits et actes suivants :

1- Originellement, ledit bien dépendait de la communauté ayant existé entre
, ci-après nommé, et
acquis au cours et pour le compte de ladite
communauté, de :

Suivant acte reçu par Maître André MICHEL, notaire à SAINT GERMAIN EN
LAYE le 15 décembre 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 750.000,00 francs,
payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité
foncière de VERSAILLES 3EME le 23 janvier 1996 volume 1996 P numéro 453.

L'état délivré lors de cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné

GERMAIN EN LAYE le 4 septembre 1990, enregistré

*Bénéficiant de l'usufruit légal, sauf à confondre cet usufruit légal avec le
bénéfice des dernières volontés sus-énoncées.

2ent - Pour habile à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun
divisément dans les proportions ci-après, sauf à tenir compte des droits du conjoint
survivant :

©AVOVENTES.FR

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Christian COSQUER notaire à POISSY le 19 février 2009.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian COSQUER, notaire à POISSY le 19 février 2009, a déclaré opter pour l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de

L'attestation immobilière après la décès de

POISSY le 19 février 2009, passés au même bureau des hypothèques de VERSAILLES le 17 mars 2009, volume 2009P numéro 1805.

3- licitation faisant cesser l'indivision entre les consorts

suivant acte reçu par Maître COSQUER notaire à POISSY le 19 février 2009, il a été constaté la licitation faisant cesser l'indivision par

©AVOVENTES.FR

Au profit de

us-nommée.

De la moitié en pleine propriété appartenant au CEDANT, le cessionnaire étant déjà propriétaire de la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix principal de 101.500,00 euros, basé sur une valeur totale en pleine propriété de 200.000,00 euros.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'état civil d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 17 mars 2009, volume 2009P numéro 1806.

L'état délivré lors de cette formalité n'a révélé aucune inscription du chef des cédants.

III - Du chef de Mesdemoiselles

Le bien objet des présentes app

COLLET à concurrence 2.250/5.250^{èmes}

COLLET à concurrence de 3.000/5.250^{èmes} par suite des faits et actes suivants :

1. Acquisition par

et Mesdemoiselles

ci-après nommée et Mesdemoiselles
lent propriétaires des biens objet des
présentes par suite de l'acquisition qu'elles en ont faite dans les proportions de
3.000/5.250^{èmes} pour
chacune pour Mesdemo
al de 1.125/5.250^{èmes}

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître POUSSET notaire à MEULAN le 30 novembre 1960,

Moyennant le prix principal de 52.500,00 francs, payé comptant et quittancé audit acte, à concurrence de 37.500,00 francs de leurs deniers personnels et à concurrence de 15.000,00 francs au moyen d'un prêt accordé par la société "CREDIT APPARTEMENT", remboursement en 7 ans, qui a été soldé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 19 décembre 1980 volume 4551 numéro 38, et inscription de privilège de vendeur et d'hypothèque conventionnelle a été prise audit bureau le même jour volume 179 n°8, périmée depuis.

L'état délivré lors de cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

©AVOVENTES.FR

m |

©AVOVENTES.FR

3- Licitation ne faisant pas cesser l'indivision entre les consor

Aux termes d'un acte reçu par Maître POUSSET, notaire sus-nommé le 14 juin 1982.

©AVOVENTES.FR

Audit acte, il a été fait les déclarations d'état civil d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME les 13 août et 11 octobre 1982, volume 5847 n°9.

Inscriptions de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière le même jour, volume 836 n° 83 et 64, et une inscription

24

d'hypothèque conventionnelle a été prise le même jour, même volume n° 65. Lesdites inscriptions aujourd'hui périmées.

L'état délivré lors de cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Pour la nomenclature cadastrée section BD numéro 71

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître AUJAY notaire à POISSY, le 31 octobre 2014,

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte,
Audit acte il a été fait les déclarations d'état civil d'usage,
Une copie authentique dudit acte sera publiée antérieurement ou
simultanément aux présentes.

Origine de propriété antérieure de la parcelle BD n°71

I - Du chef des consorts

Originellement, le BIEN ^{VERSAILLES} de la communauté de biens ayant existé
entre ^{AVOVENTES.FR} , au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient
faite de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître JULIEN SAINT AMAND-HASSANI notaire à ANDRESY, le 10 juillet 1986.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 653.000,00 francs, payé comptant et quittancé audit acte notamment au moyen du report du solde d'un prêt consenti par acte séparé, par la BNP.

Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 19 août 1986, volume 1986P, numéro 5228 et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 9 septembre 1987 volume 1987V numéro 1564 ayant effet jusqu'au 15 août 1994, périmée depuis

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Nécess de Monsieur ^{AVOVENTES.FR}

époux

©AVOVENTES.FR

my

©AVOVENTES.FR

1er - Conjoint survivant

Commune en biens ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial

Bénéficiaire d'un droit de jouissance gratuite pendant une année sur le logement et le mobilier le garnissant, qu'il occupait avec le défunt au jour de son décès, conformément aux dispositions de l'article 763 du Code civil

Donataire de la plus forte quotité permise entre époux, aux termes d'un acte reçu par Maître JULIEN SAINT AMAND-HASSANI notaire à ANDRESY, le 10 juillet 1986 régulièrement enregistré,

Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

©AVOVENTES.FR

Observation étant ici faite que de l'union d'entre Monsieur et Madame

Habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit, sauf les droits du conjoint survivant, et l'incidence d'éventuels legs, récompenses ou donations antérieures rapportables, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître SCHMIT Notaire à MEULAN EN YVELINES, le 19 mai 2014.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître DUMONT notaire à MEULAN EN YVELINES le 30 octobre 2014.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME.

Le BIEN a été évalué à la somme de 520.000,00 euros.

II - Du chef de Monsieur et Madame

Ledit bien immobilier appartenait à :

pour l'avoir acquis de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître BINET Notaire à POISSY le 21 décembre 1970.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 180.000,00 francs, payé comptant et quittancé à l'acte, à concurrence de 120.000,00 francs au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT LYONNAIS et le surplus, soit la somme de 60.000,00 francs, stipulée payable dans un délai de sept ans à compter du 1er février 1971, et jusqu'au paiement intégral, à lui en servir les intérêts aux taux de neuf pour cent par an. Lequel prix a été payé depuis.

Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 22 février 1971, volume 364, numéro 2 et inscription de privilège de prêteur de deniers avec subrogation dans le privilège de

ur y

vendeur a été prise, au profit du CREDIT LYONNAIS le même jour volume 372, numéro 55 périmée depuis, et inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise sur une maison sise à CARRIERES SOUS POISSY, 28, rue Saint Louis pour garantir le paiement du prix stipulé payable à terme, le même jour volume 317 numéro 60.

L'état délivré lors de cette formalité s'est révélé négatif.

TROISIEME PARTIE REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREAMBULE

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régler la copropriété de l'immeuble bâti ci avant désigné.

Il a pour but notamment :

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division d'un immeuble dénommé LE COSY;
- De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés parties privatives, et ceux qui seront affectés à l'usage de l'ensemble des copropriétaires, dénommés parties communes ;
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et de déterminer les conditions d'exercice de ces droits et d'exécution de ces obligations ;
- D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 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.

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

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

Conformément à l'article R 281-1 du code de la construction et de l'habitation, l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précités impropres à leur utilisation.

Le présent règlement a pour objet, comme cela vient d'être précisé, de déterminer la destination des parties communes et des parties privatives, d'en définir les conditions de jouissance, et de préciser les règles relatives à l'administration des parties communes. Les droits accordés par le présent règlement, ainsi que les décisions sur les majorités requises en assemblée générale des copropriétaires pour que soient obtenues les autorisations d'effectuer des travaux ne sauraient dispenser les bénéficiaires de ces autorisations de la demande et de l'obtention des diverses autorisations, permis, déclarations, pouvant être exigées tant par les autorités administratives, que par toute autre autorité compétente pour délivrer l'autorisation requise.

pu 1

TITRE 1 - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Une précision est apportée sur le fait que les lots ne peuvent faire l'objet de servitudes les uns au profit ou au détriment des autres.

Champs d'application

1 - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Tous les copropriétaires devront respecter les charges, servitudes et obligations qui s'imposent à l'immeuble et notamment :

- 1) Toutes les réglementations d'urbanisme et notamment toutes les règles imposées par le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de POISSY en vigueur.
- 2) Toutes charges pouvant résulter du permis de construire sous le n° PC 78498 13 Y0032 délivré par arrêté municipal de la commune de POISSY en date du 18 novembre 2013 et de ses éventuels transferts et modificatifs.
- 3) Toutes obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'immeuble, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- 4) Toutes obligations de respecter le passage à travers tous les locaux, permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'immeuble pour leur vérification ou leur entretien.
- 5) Toutes servitudes et obligations pouvant résulter de conventions avec Electricité Réseau Distribution France (ERDF) pour l'implantation d'un poste de transformation sur le terrain d'assiette de la copropriété.
- 6) Toutes servitudes d'occupation et de passage au profit du domaine public ou au profit de sociétés concessionnaires d'un service public.
- 7) Toutes obligations pouvant résulter de contrats passés avec des prestataires de services.
- 8) Toutes servitudes pouvant résulter des clauses contenues dans les actes de propriété du terrain d'assiette de la copropriété ou de conventions conclues avec les propriétaires riverains.
- 9) Toutes les servitudes imposées par les règles de sécurité.

2 - CONVENTION PARTICULIERE

CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT "LA SOCIETE" PROPRIETAIRE - MAITRE D'OUVRAGE

Il est ici précisé que la Société " SCCV LE COSY " dite "LA SOCIETE" fait réserve à son profit des droits et facultés ci-après, en sa qualité actuelle de PROPRIETAIRE ainsi que, le cas échéant, au profit de ses ayants-droit, savoir :

1 - L'ensemble des côtes indiquées sur les plans ci-annexés sont approximatives. Elles pourront varier dans les limites autorisées par la Loi et la pratique en matière de vente en général.

2 - L'aménagement des accès à l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations et aux plans ci-annexés, en fonction des impératifs techniques, des alignements définitifs de la propriété sur les voies ou de nécessités administratives.

En outre, en cas d'impératif technique ou de contraintes administratives il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées dans les aires de jouissance privative.

mu 1

3 - Sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente les concernant, les plans des locaux pourront subir toutes modifications au gré de « LA SOCIETE » ; notamment les éventuelles indications relatives à leur distribution intérieure, aux réseaux et éléments d'équipement qui y sont inclus selon les plans ci-annexés ne lieront pas la société. A cet égard il est précisé que, au demeurant, la faculté de modifier la composition intérieure des lots est reconnue à leur propriétaire dans la suite des présentes.

4 - Les plans de niveaux ci-annexés des espaces intérieurs privés pourront subir des modifications en cours de construction au seul gré de « LA SOCIETE » pour les lots restant sa propriété. En conséquence, leurs indications en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privées, la situation des réseaux et les éléments d'équipement intérieurs à ces mêmes parties privées ne lieront pas « LA SOCIETE ». Le tout sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente.

5 - Plus généralement, il est fait réserve de la faculté pour « LA SOCIETE », jusqu'à ce que l'immeuble soit porté à son complet achèvement de procéder, pour des motifs de commercialisation, d'opportunité technique mises en évidence lors de la réalisation des ouvrages ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des établissements concessionnaires ou tirés de contraintes administratives, à toutes adaptations et le droit de requérir en conséquence, si besoin est l'obtention de tous modificatifs au permis de construire sus-énoncé, de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et cela jusqu'à la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux et de l'attestation certifiant l'absence de contestation de l'administration, le tout sans autorisation du Syndicat des Copropriétaires, ou des copropriétaires, mais à condition de ne pas modifier les lots vendus et de ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires, notamment par une modification de leurs tantièmes de copropriété, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division et des énonciations des actes de vente.

6 - La faculté de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes de l'immeuble et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou aux demandes de l'Administration.

7 - Les branchements et les raccordements des propriétés mitoyennes sur les réseaux et les voies qui seront créés à l'intérieur de la copropriété seront exclusivement réservés au profit de « LA SOCIETE » ou toutes autres personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer, et ce, jusqu'au complet achèvement des travaux de construction de l'immeuble.

En conséquence, toutes servitudes de branchement, écoulement, passage, qui pourraient être créées au profit des propriétés mitoyennes, seront négociées exclusivement par « LA SOCIETE » ou toutes personnes physique ou morale à qui il lui plairait de se substituer.

Seule « LA SOCIETE » encaissera toutes sommes versées par les bénéficiaires de ces conventions.

A cet effet, « LA SOCIETE » se réserve la faculté de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, de fixer toutes conditions et charges, de signer tous procès-verbaux, tous actes nécessaires, enfin faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le sens sus indiqué.

8 - « LA SOCIETE » pourra, sans approbation de l'assemblée générale, telle que prévue à l'article 11, alinéa 2 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, procéder toutes subdivisions ou tous regroupements des lots restant sa propriété, et à la création de nouveaux lots avec l'attribution à chacun d'eux des tantièmes de copropriété, à condition que le total desdits tantièmes corresponde à ceux qui étaient affectés au lot subdivisé ou aux lots regroupés, et que la répartition des tantièmes soit

M 1

proportionnelle aux surfaces établies en fonction des éléments matériels prévus à la suite du tableau récapitulatif des lots.

9 - Il est précisé que les fondations de l'immeuble sont réalisées suivant les études techniques béton armé, DTU et réglementations en vigueur, et que, malgré les ouvrages réalisés et les équipements prévus à cet effet, l'imperméabilisation des parois du parking sous-sol pourront admettre des efflorescences d'eau suivant réglementation en vigueur et avis technique de l'imperméabilisation réalisée. Les copropriétaires et plus particulièrement les propriétaires des lots de parkings situés dans le sous-sol devront faire leur affaire personnelle de toutes efflorescences qui pourraient apparaître sur les murs et à cet effet, dans chaque acte de vente, chaque acquéreur devra reconnaître en avoir été informé et vouloir en faire son affaire personnelle à la décharge entière et sans réserve de "LA SOCIETE", sauf l'hypothèse où la responsabilité décennale de celle-ci serait engagée.

10 - Jusqu'à la vente du dernier lot et quelle que soit la durée de la campagne de vente, "LA SOCIETE", ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'elle se substituerait pour la commercialisation de l'immeuble aura le droit, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation, sur toute l'étendue de la copropriété, notamment au moyen de panneaux sur les façades de l'immeuble, dans les espaces communs ou privés, et plus particulièrement en bordure des voies.

Elle pourra, de la même manière ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative lui appartenant, et y implanter des panneaux publicitaires nécessaires à la commercialisation du programme, le tout sans indemnité.

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation ainsi qu'aux travaux relatifs à la construction d'équipements collectifs.

11 - La faculté, jusqu'à la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux et de l'attestation certifiant l'absence de contestation de l'administration, d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel que celui-ci se présentera après complet achèvement et, notamment, mais sans que cette précision soit restrictive, de procéder au dépôt de tous plans rectificatifs à ceux annexés au présent règlement de copropriété - état descriptif de division, à condition, toutefois, que ces modifications ne portent pas atteinte aux droits privés des autres copropriétaires et n'entraînent pas substantiellement ni un accroissement dans la répartition de leurs charges ni une modification des équipements communs et de l'usage des parties communes.

L'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera acceptation sans réserve de ces conditions particulières, stipulations et dérogations par chaque acquéreur.

TITRE 2 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Chapitre 1 - Les parties privatives

Définition des parties privatives et mitoyenneté

1) Définition des parties privatives

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-avant établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, en application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, constituent des parties privatives.

pr y

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment, et sans que cette énonciation soit limitative:

- les carrelages, dallages, moquettes, parquets, lattis et, en général, tous revêtements de sol,
 - les plafonds, y compris les aires, formes, lambourdes, à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes,
 - les cloisons intérieures avec leurs portes; mais non les gros murs et murs porteurs, ni les refends, classés dans les parties communes,
 - les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les stores et rideaux roulants, les portes de garages, ainsi que leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
 - les enduits des cloisons séparatives,
 - les canalisations intérieures ou extérieures réservées à l'usage exclusif du lot, ainsi que les compteurs et robinet d'arrêt particuliers correspondants,
 - les radiateurs et les installations de chauffage et de distribution d'eau chaudes pouvant exister à l'intérieur des appartements privatifs, ainsi que le compteur individuel permettant l'individualisation de la production d'eau chaude et du chauffage le cas échéant,
 - les installations des salles de bains, des cabinets de toilette, des WC et des sanitaires,
 - les installations des cuisines et coins kitchenette telles qu'éviers, placards, rangements, etc.,
 - Tous les accessoires des parties privatives, tels que serrurerie, robinetterie, les placards, les dressings et penderies tous ce qui concourt à l'aménagement et la décoration intérieure, notamment, les glaces, peintures, boiseries,
- Et plus généralement tout ce qui est intérieur aux logements ou qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire.

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, sont assimilées à des parties privatives, bien que constituant des parties communes, les terrasses, balcons et jardins dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre exclusif à certains copropriétaires.

2) Définition des parties mitoyennes

Les séparations entre les locaux privatifs, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Chapitre 2 - Les parties communes

Définition des parties communes

Constituent des parties communes les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs d'entre eux (parties communes spéciales).

1) Les parties communes générales (lots de copropriété n°1 à 68)

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, le sol des espaces non bâtis, le sol des parkings, cours et jardins, y compris ceux à usage privatif, les bassins de rétention et équipements y afférents le cas échéant,
- les clôtures de la copropriété avec les propriétés voisines (sous réserve des clôtures qui appartiennent aux propriétaires riverains),
- Le gros œuvre du garage à savoir ses fondations, ses parois périphériques, les poutres et poteaux, les planchers hauts et bas mais non l'isolation thermique en sous face du plancher haut sous l'emprise des bâtiments qui est propre au bâtiment en superstructure,
- l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux pluviales commun,

Handwritten signature

- les branchements, tuyaux, canalisations et réseaux communs avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches ou coffrets depuis leur raccordement au réseau public jusqu'au raccordement au bâtiment,
- les espaces communs (tels que les espaces verts) et tous leurs aménagements et éléments d'équipement tels que les installations d'éclairage et d'arrosage automatique,
- les voies de circulation automobiles et piétonnières extérieures, les entrées, le portail d'entrée, le portillon piétonnier, les bordures, les trottoirs, les dégagements piétonniers à l'intérieur des espaces verts,
- les locaux communs tels que :
 - les locaux vélos,
 - les espaces réservés aux containers de la copropriété,
 - le local technique.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2) Parties communes spéciales au bâtiment en superstructure (depuis le niveau rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau du bâtiment)

Ces parties communes comprennent :

- Le gros œuvre des constructions, à savoir, les fondations, les éléments porteurs, poutres ou refends et les murs de façade, le tout en ce qui concerne le bâtiment, à partir du niveau supérieur brut de la dalle du garage,
- les murs porteurs ou non séparant parties communes et parties privatives. Le gros œuvre des planchers mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privatives,
- Les toitures, toitures-terrasses et les ouvrages qui assurent le clos, le couvert, l'isolation thermique et l'étanchéité du bâtiment, y compris le complexe d'étanchéité des terrasses à usage privatif, l'isolation en sous-face du plancher haut du garage du bâtiment, mais non les fenêtres ou portes-fenêtres des appartements qui sont parties privatives,
- Les ornements de façades, les jalousies, le gros œuvre des terrasses et balcons même pour les ouvrages affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé y compris les balustrades et barres d'appui mais non le revêtement décoratif du sol des balcons et des terrasses,
- Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales, canalisations d'évacuation au tout à l'égout et leurs accessoires situés dans l'emprise du bâtiment et jusqu'à leur jonction en pied de colonne aux réseaux communs,
- Les conduites, canalisations, gaines de ventilation, réseaux de toute nature propres au bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive, avec leurs coffres, gaines et accessoires,
- Les canalisations d'évacuation au tout à l'égout et leurs accessoires situés dans l'emprise du bâtiment jusqu'à leur jonction en pied de colonne aux réseaux communs,
- Les câbles de l'antenne de télévision, les transformateurs, répartiteurs et accessoires propres au bâtiment raccordé à l'antenne collective,
- Les appareils de ventilation mécanique avec leurs accessoires mais non les bouches situées dans les parties privatives,
- Les appareils de défense contre l'incendie prévus par la réglementation ou dont l'installation est décidée par le syndicat des copropriétaires,
- Les combles, les armoires diverses destinés aux services communs ou aux services techniques propres au bâtiment et les équipements qui y sont installés,
- Le hall d'entrée, les escaliers et les circulations communes avec leurs accessoires et tout ce qui contribue à leur équipement et leur décoration tels que les installations d'éclairage, les tapis, tapis-brosses encastrés et paillassons, (non compris les tapis-brosses sur les paillassons d'entrée qui sont parties privatives) et les éléments de décoration tels que glaces, bacs à fleurs, etc.,

Et plus généralement tous les ouvrages ou éléments d'équipements communs propres au bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive.

Ces parties communes spéciales sont réparties pour le bâtiment unique, entre les lots n°1 à 33.

ju 4

Chaque lot participera en proportion de la quote-part prévue par le tableau de l'article 8-A ci-dessous.

3) Parties communes spéciales aux emplacements de stationnement du garage (lots n°34 à 66)

Les parties communes spéciales aux emplacements de stationnement dans le garage souterrain comprennent :

- La voie d'accès et ses murs de soutènement,
- La couche superficielle de la voie de circulation et des emplacements de stationnement même lorsque ceux-ci sont parties privatives. Les signalisations et marquages au sol. Les revêtements superficiels des murs et des plafonds mais non l'isolation placée en sous-face des planchers hauts sous l'emprise des bâtiments, ni les complexes d'étanchéité,
- Le portail d'entrée du garage souterrain et son éventuel système d'ouverture manuel et/ou automatique,
- Les portes d'accès aux parkings souterrains ainsi que les escaliers menant au RDC du bâtiment et à l'extérieur,
- Les caniveaux, canalisations, avaloirs, bouches ou regards d'évacuation des eaux propres au garage et le cas échéant les pompes de relevage et séparateurs d'hydrocarbures,
- L'ensemble des installations et équipement éclairant le garage,
- Les appareils de lutte contre l'incendie s'il en existe,

Chaque lot participera en proportion de la quote-part prévue et indiquée par l'article 8-B ci-dessous.

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

Les énumérations ci-dessus s'appliquent tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'un équipement dans les énumérations qui précèdent n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

En cas de doute sur le caractère privatif ou commun d'équipements ou de parties de l'immeuble, le syndic pourra faire application du critère de l'usage exclusif.

Il est précisé que les murs non porteurs séparant deux appartements, les séparations non porteuses entre terrasses ou loggias contiguës sont réputées mitoyens entre propriétaires voisins.

Les parties mitoyennes seront entretenues à frais partagés entre les propriétaires mitoyens.

Sont accessoires aux parties communes, notamment :

- 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 espaces non bâtis constituant des parties communes et le droit de les affouiller ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

TITRE 3 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Les autres modes d'occupation tolérés sont limités à ce qui est dit au paragraphe « Occupation » de l'article 5 ci-dessous.

M *Y*

Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera 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, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1.) Occupation

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Les lieux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs. Toute activité dangereuse et de nature à gêner par le bruit et odeur, est strictement prohibée.

Sont interdits notamment épicerie de nuit et d'une manière générale tout commerce ouvert la nuit, ainsi que les lieux de culte.

Il en sera de même dans le cas d'activités professionnelles dans les appartements.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic. Ils devront se prémunir contre les risques d'incendie par l'achat, à leurs frais, de tout matériel propre à cet effet (extincteur, etc...).

- Exercice de professions libérales

L'exercice de professions libérales dans les locaux à usage d'habitation est autorisé, à condition qu'il ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres usagers.

Mais cette transformation sera considérée comme un changement d'affectation des locaux soumis aux autorisations administratives prévues par l'article L 631-7 du code de la Construction et de l'Habitation et pouvant entraîner une modification de la répartition des charges relatives aux services et éléments d'équipements communs. Cette modification de la répartition des charges est présentée par le copropriétaire souhaitant le changement d'affectation et décidée à la majorité de tous les copropriétaires conformément à l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965. Outre l'autorisation prévue par l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation, les copropriétaires concernés devront obtenir, à leur initiative et à leurs frais, toutes autres autorisations administratives éventuellement nécessaires, et en supporter seuls toutes les conséquences, et notamment fiscales, qui en découleraient.

- Utilisation des locaux par la «SOCIÉTÉ»

La « Société » se réserve le droit d'utiliser un des appartements comme bureau de vente ou appartement témoin jusqu'à la commercialisation totale du programme.

- Location

Les copropriétaires pourront louer leurs logements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et mœurs, et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article ci-dessus ; les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout état de cause, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

m 7

- Présence d'animaux

Les copropriétaires, et de manière générale, les occupants des locaux de la copropriété ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Par ailleurs, la détention de chiens appartenant à la première catégorie tels qu'actuellement définis par l'article 1^{er} de l'arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article L211-12 du code rural est strictement prohibée, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi N°70-598 du 9 juillet 1970. En ce qui concerne les chiens de 2ème catégorie définis par le même arrêté, leurs propriétaires devront se conformer aux obligations prévues par la législation en vigueur.

2.) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements ou autres locaux ainsi que tous leurs accessoires tels que les serrures ; les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, terrasses et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même pour les parties constituant une partie privative, sans autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est soumise à l'autorisation de l'assemblée générale. Par ailleurs, afin de ne pas porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble, ces derniers devront être conformes au modèle arrêté par l'architecte ou l'homme de l'art de la copropriété, notamment en ce qui concerne le modèle d'armature et la coloris de la toile.

Dans le cadre d'un ravalement général de l'immeuble, la réfection des peintures et des gardes corps des balcons ou des menuiseries extérieures constituera une charge commune malgré la jouissance exclusive attribuée à ces balcons et sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires. Il pourra en aller de même pour l'entretien ou la modification de tout élément privatif sur façade.

Ce principe s'appliquera également à la réfection des portes palières ou de leur seul revêtement extérieur (côté parties communes) dans le cadre d'un vote portant sur la réfection des couloirs.

Il est rappelé que même au cas d'acceptation par l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer des travaux sur la copropriété, le ou les bénéficiaires de l'acceptation devront préalablement à la réalisation desdits travaux obtenir toutes les autorisations rendues nécessaires par la réglementation en vigueur, et notamment les autorisations d'urbanisme, autorisations de l'architecte ou de l'homme de l'art de la copropriété...

La pose de brise-vues tels que canisses, toiles ajourée ou pleines, contre les garde-corps des balcons et terrasses, ou pour clore un jardin dont la jouissance exclusive et privative a été concédée, est rigoureusement interdite.

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

3.) Utilisation des fenêtres, balcons, et terrasses ou loggias

- Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble de façon ostensible. A cet effet l'usage de séchoirs, ne dépassant pas la hauteur des garde-corps, est recommandé. Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront être fixés et 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. On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les « pissettes » ou autres systèmes d'évacuation des eaux pluviales des balcons ne devront en aucun cas être obstrués. Ces pissettes s'écoulant au pied des bâtiments, il est interdit d'y déverser des eaux usées et de nettoyer les loggias et terrasses à grande eau afin de ne causer aucune gêne aux occupants des appartements inférieurs.

4

Les balcons et terrasses ne pourront en aucun cas être utilisés en débarras; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, ils ne devront pas être encombrés par des meubles et objets divers.

- Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive et privative d'une terrasse ou d'un balcon supporteront seuls les charges d'entretien ou de réfection du revêtement superficiel de ces terrasses ou balcons, sous le contrôle de l'architecte ou de l'homme de l'art de la copropriété. En outre, ils pourront également être tenus pour responsables des dommages causés à l'étanchéité et au gros œuvre, tels que fissures, fuites, etc. par suite de leur négligence ou de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreront nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les travaux annuels de vérification et d'entretien des terrasses sur plots, ainsi que les gros travaux affectant le gros œuvre ou l'étanchéité et résultant d'une vétusté normale, seront à la charge de la collectivité des copropriétaires.

4) Climatisation

Les copropriétaires de logement ne pourront installer une climatisation qu'à la condition que l'appareil ou l'unité centrale ne soient pas apparents en façade de l'immeuble. Ils ne pourront en conséquence être installés que sur les balcons ou sur les terrasses, s'il en existe, de façon à être dissimulés par les garde-corps ou par des plantations et ne pas dépasser la hauteur de ces derniers.

La pose des climatisations est soumise à l'autorisation de l'assemblée générale. Par ailleurs, afin de ne pas porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble, ces derniers devront être conformes au modèle arrêté par l'architecte ou l'homme de l'art de la copropriété.

Il est rappelé que même au cas d'acceptation par l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer des travaux sur la copropriété, la ou les bénéficiaires de l'acceptation devront préalablement à la réalisation desdits travaux obtenir toutes les autorisations rendues nécessaires par la réglementation en vigueur, et notamment les autorisations d'urbanisme, autorisations de l'architecte ou de l'homme de l'art de la copropriété...

Par ailleurs, toutes dispositions doivent être prises afin d'éviter les coulures sur les façades des bâtiments.

Les bruits émis par les appareils ne devront pas dépasser les limites prévues notamment par l'article R 1334-33 du Code de la Santé Publique (décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif aux bruits de voisinage).

La pose des climatisations ne devra pas remettre en cause les caractéristiques thermiques et la performance énergétique du groupe d'immeubles, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

5) Antenne

Une ou plusieurs antennes collectives et paraboles étant installées, l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée, de même que la pose d'antenne parabolique, dès lors que l'antenne collective ou parabole permet de recevoir les mêmes services que ceux pour lesquels la demande de pose d'antenne ou parabole est faite. Si les services proposés par l'antenne collective sont différents de ceux pour lesquels la pose de parabole ou d'antenne individuelle est demandée, le projet, déposé par le copropriétaire demandeur de l'installation de la parabole ou de l'antenne et présenté à l'assemblée générale des copropriétaires pour sa validation, ne doit toutefois pas avoir pour conséquence de détériorer l'étanchéité du clos et du couvert de l'immeuble, ni faire courir un risque manifeste pour la sécurité des personnes en cas de vent violent.

La pose de ces antennes devra, afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble, être effectuée sur le toit de l'immeuble, à proximité de l'antenne collective. Les travaux affectant le gros œuvre ou l'étanchéité devront être surveillés par l'architecte ou l'homme de l'art qui pourra imposer ses directives. Toutes les charges d'implantation, d'entretien, ainsi que celles relatives à la participation éventuelle de l'architecte ou de l'homme de l'art, seront à la charge du demandeur.

Signature

Le propriétaire de l'antenne ou de la parabole devra, en cas de départ, démonter son installation à ses frais et en conformité avec les règles de l'art. Il devra remettre les parties communes en l'état sous le contrôle du syndic.

L'abonnement aux services payants proposés par les sociétés de télédistribution sera à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

6) Réseau NUMERICABLE

a) Le réseau intérieur de télévision de l'immeuble est raccordé au réseau de communications électroniques exploité par la société NUMERICABLE agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de ses Sociétés Affiliées, ci-après désigné l'Opérateur.

b) Par « Société Affiliée » on entend (I) toute société dont NUMERICABLE détient ou détiendra, directement ou indirectement, le contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce, ou (II) toute société qui détient ou détiendra, directement ou indirectement, le contrôle de NUMERICABLE au sens dudit article, ou encore (III) toute société dont le contrôle est ou sera détenu, directement ou indirectement, par une société telle que visée au paragraphe (II).

c) L'Opérateur est propriétaire du réseau interne de communications électroniques qui lui aura été rétrocédé à la recette par le Promoteur depuis le Point de Branchement jusqu'au point de livraison des services dans chaque lot. En conséquence, l'Opérateur dispose de l'usage exclusif du réseau de communications électroniques de la Copropriété.

d) L'Opérateur est titulaire de l'ensemble des autorisations nécessaires ou/et déclarations nécessaires (en particulier auprès de l'ARCEP) pour exploiter son réseau de communications électroniques.

e) En qualité d'opérateur de réseau de communications électroniques, l'Opérateur bénéficie de la servitude légale instituée par l'article L.45-1 du code des Postes et des Télécommunications. Le syndicat des copropriétaires :

- autorise expressément et à titre gracieux l'Opérateur à installer, occuper, exploiter et à entretenir à ses frais, dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier objet des présentes, le Réseau Interne et les Équipements Techniques qui permettent d'assurer la desserte de l'Ensemble Immobilier et de ses Résidents, des autres équipements du Réseau, ainsi que des immeubles alentour et de leurs résidents.
- met à disposition de l'Opérateur à titre gracieux les infrastructures de l'Ensemble Immobilier qui permettent l'installation du Réseau Interne et des équipements : accès, fourreaux, gaines techniques, passages divers, autorisation de passer en apparent lorsque les fourreaux ne peuvent être réutilisés. Ces infrastructures resteront, quoi qu'il arrive, la propriété du Client qui, toutefois, en concède un droit d'usage irrévocable à l'Opérateur notamment pour connecter les logements des Résidents qui le désirent.
- garantit à l'Opérateur et à toute entreprise agissant pour le compte de celui-ci, le libre accès aux parties communes pour exécuter les travaux, assurer la maintenance et la rénovation du Réseau, le raccordement des Résidents, le suivi de la qualité de service ainsi que toute démarche à caractère commercial liée à la fourniture d'abonnements aux Résidents.

Et ce pour la durée de toute licence et/ou autorisation administrative nécessaire à l'exercice de son activité d'Opérateur de réseau de communications électroniques.

7) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Seuls pourront être installés à titre provisoire aux fenêtres des logements ou sur les clôtures des panneaux de petite dimension indiquant qu'un logement est à louer ou à vendre.

Par ailleurs, la Société chargée de la commercialisation et la société chargée de la gestion locative des logements, à condition qu'elle détienne des mandats de gestion pour plus de la moitié des logements mis en location, pourront installer, à leurs frais, un panneau d'affichage de 4m x 3m maximum, visible de la voie publique. Le propriétaire du panneau prendra à sa charge l'ensemble des frais relatifs au panneau, notamment son entretien courant afin d'éviter sa dégradation. A cet effet, le propriétaire ou la personne mandatée par lui, est autorisé à pénétrer sur le sol de la copropriété, après en avoir averti le syndic de l'immeuble, afin d'assurer l'entretien du panneau ou de faire cesser tout trouble engendré par ce dernier, notamment au cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

8) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une activité professionnelle autorisée pourront apposer, à l'entrée du local, une plaque faisant connaître au public leur nom et leur profession. Le modèle de ces plaques est proposé par le propriétaire concerné et fixé par le Conseil syndical qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées. Toute plaque non conforme devra être enlevée.

9) Entretien des canalisations d'eau, robinetteries.

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.

Les occupants devront notamment veiller au bon entretien des joints d'étanchéité des appareils sanitaires des évacuations des eaux pluviales des balcons ou terrasses.

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

10) Responsabilité

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

11) Assurances

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

12) Nettoyage et entretien de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) – ramonages

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) ne doit être arrêtée, ni bouchée sous aucun prétexte.

Par ailleurs, il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur les VMC.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par des émanations ou par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte ou l'homme de l'art désigné par le syndic avec l'accord du conseil syndical.

13) Surcharge des planchers

Afin de ne pas compromettre leur solidité ni celle des murs et de ne pas détériorer ni lézarder les plafonds, il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers. A cet effet, le copropriétaire devra, sous sa propre responsabilité, effectuer toutes les démarches nécessaires auprès de l'homme de l'art afin de s'assurer que le projet envisagé ne présente aucun risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage.

14) Réparations - Accès des ouvriers

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 leurs 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 générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

15) Bruits

L'usage des appareils de radio, télévision, électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Dans la mesure où un copropriétaire déciderait de modifier les éléments de revêtement des planchers compris dans son lot, il devrait préalablement présenter à l'assemblée générale une attestation de son architecte assurant que les normes phoniques légales en vigueur au jour de la construction sont respectées de manière à ne pas nuire à la tranquillité des autres copropriétaires.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des parties privatives. Les copropriétaires ne pourront faire, ni laisser faire, aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble.

16) Appareils à gaz et chauffage d'appoint

Pour des raisons de sécurité, l'usage des appareils à gaz est formellement prohibé. Il est en conséquence interdit d'introduire dans l'immeuble des bouteilles de gaz butane ou propane. Parallèlement l'usage de chauffages d'appoint à combustion lente est interdit dans les appartements.

Dans chaque logement de l'immeuble, l'utilisateur d'appareils à gaz raccordés à la ventilation mécanique contrôlée - gaz et situés dans ledit logement est tenu de les faire entretenir et vérifier périodiquement par un professionnel qualifié.

Les utilisateurs d'appareils sont tenus de fournir au propriétaire ou au syndic de l'immeuble une attestation des opérations d'entretien effectuées sur les appareils sous leur responsabilité. Ils doivent laisser libre accès aux entreprises chargées des opérations d'entretien.

17) Modifications Intérieures des lots

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot privatif après obtention, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux afférents au gros œuvre, autorisés par l'assemblée générale, soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou de l'homme de l'art qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera

ju 9

responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

A titre de condition essentielle des présentes, le VENDEUR est autorisé, pour les lots dont il est encore propriétaire, à modifier sans faire appel au concours des copropriétaires, l'Etat Descriptif de Division, par subdivision ou adjonction de lots, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- 1) Que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et charges affectées aux lots modifiés ou supprimés,
- 2) que les modifications envisagées n'aient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle que celle-ci est définie au règlement de copropriété.

18) Parkings

Accès : L'accès aux emplacements de parkings à l'intérieur de la copropriété est strictement réservé aux propriétaires de ces emplacements ou à leurs locataires ;

Occupation : Les emplacements de parkings sont destinés exclusivement au parage des voitures de tourisme ou des motos et autres deux roues motorisés. En aucun cas l'accès ne sera autorisé aux caravanes, aux camping-cars ni aux poids lourds pour un stationnement prolongé.

Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras, dépôt d'épave, ou de dépôt de matériel, de quelque nature que ce soit.

Tout copropriétaire sera seul responsable des dégradations pouvant survenir sur son matériel, de quelque nature que ce soit, stocké sur les emplacements de stationnement.

Fermeture des emplacements : Tout copropriétaire d'un emplacement de parking aura la faculté d'installer un système de fermeture de son lot (type stop-park) sans qu'il soit besoin d'une autorisation des autres copropriétaires, à condition qu'il soit conforme au système choisi par l'assemblée générale.

Création de boxes : Les copropriétaires des lots emplacement de parking du plan de sous-sol auront la faculté de clore leur lot, sous réserve de faisabilité technique et normative placée sous la responsabilité du copropriétaire concerné, les clôtures devant toutefois rester en deçà des limites de l'emplacement considéré, c'est-à-dire en deçà de l'axe de la bande de peinture séparative, et à condition que les portes soient conformes au modèle arrêté par l'architecte ou l'homme de l'art de la copropriété. Les emplacements boxés seront comme les emplacements non boxés soumis aux prescriptions prévues à l'alinéa relatif à « l'occupation » ci-dessus.

En tout état de cause les propriétaires de parkings devront autoriser le libre accès aux canalisations et réseaux susceptibles de traverser leur lot pour toute opération d'entretien ou de réparation et ne rien faire qui soit de nature à perturber la ventilation du sous-sol.

Le projet de box, s'il est considéré comme techniquement réalisable par l'homme de l'art de la copropriété diligenté aux frais de demandeur, doit, en tout état de cause, être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale pour approbation.

Sécurité - salubrité : Il ne pourra être introduit ni conservé dans les lots privatifs de matières dangereuses, insalubres ni malodorantes; notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatils ou inflammables est strictement prohibé.

Il est interdit aux propriétaires ou occupants de faire tourner les moteurs, autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les travaux de mécanique, les opérations de vidange ou de lavage des voitures ne sont pas autorisées sur les emplacements des parkings et les voies et aires de circulation communes.

19) Terrasses - Jardins - Espaces verts

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'une terrasse ou d'un jardin devront en respecter l'aspect général de cour ou de jardin d'agrément. Les jardins devront être maintenus en bon état de propreté et les pelouses, les haies de clôtures et les plantations entretenues régulièrement.

ju 4

La jouissance exclusive d'une terrasse ou d'un jardin ne donnant pas le droit de construire, toute construction, même à titre précaire, est formellement interdite sans l'accord unanime de tous les copropriétaires. Afin de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble, il est interdit d'utiliser les espaces à usage privatif pour entreposer des véhicules et objets divers. Seuls les meubles de jardin sont autorisés.

En cas de carence ou d'observation de ces obligations, après mise en demeure des intéressés, les travaux d'entretien ou de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le syndic.

Les copropriétaires devront laisser le libre accès à leur lot pour toute opération d'entretien ou de réparation des réseaux et canalisations communes susceptibles de traverser leur lot.

Le linge ne pourra être étendu que de façon discrète.

20) Boîtes aux lettres

Il est installé à l'entrée des immeubles, dans le local ou à l'emplacement réservé à cet effet un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres et interphones sera faite suivant un modèle établi par le syndic.

21) Appareils électriques

Aucun appareil électrique ne pourra être installé si sa puissance excède les capacités de l'installation générale de l'immeuble. Toute installation électrique devra être exécutée conformément à la norme NF C 15-100.

22) Compteurs d'eau

L'immeuble devra obligatoirement être équipé de compteurs d'eau divisionnaires ou individuels conformément à l'article L. 135-1 du Code de la Construction et de l'Habitation par décision qui devra être prise en assemblée générale en vue de la souscription d'un contrat avec la société concessionnaire de l'eau de la commune en ce qui concerne les compteurs individuels.

23) Libre accès

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

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un appartement pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du Groupe d'immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviront les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard etc..., y afférents.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement dans la Résidence, dans la commune ou dans une Commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

24) Etat de carence

En cas de carence de la part d'un propriétaire dans l'état d'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles, ainsi que d'une manière générale de toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir une incidence à l'égard des parties

Signature

communes, des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus d'un mois.

Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, 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 règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Il est précisé que, de manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et tous les usages d'une maison bien tenue. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait ou par le fait de ses ayants droit.

1) Encombrement

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.

Les porches, halls d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, pour les deux-roues ou les voitures d'enfants qui devront être garés dans le local prévu à cet effet.

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.

Si le syndic ne peut identifier les contrevenants, les biens encombrants seront enlevés 48 heures après affichage dans les parties communes portant information de la procédure d'enlèvement à venir, ces biens étant alors considérés en état d'abandon.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques : il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

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

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit sur les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

2) Aspect extérieur de l'immeuble

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

3) Interdiction de fumer dans les parties communes

Conformément à l'article L3511-7 du code de la santé publique, il est interdit de fumer dans les locaux à usage collectif, cette interdiction concernant en particulier les lieux fermés et couverts accueillant du public. Cette interdiction s'applique notamment aux sas et aux halls d'entrée, aux locaux vélos, aux locaux ordures ménagères, les couloirs, et de manière générale, à toutes les parties communes,

telles que définies par le présent règlement ou qui pourraient être créées dans l'avenir, qui sont fermées et couvertes.

4) Services collectifs et éléments d'équipement

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

5) Espaces libres

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront être impérativement tenus en laisse.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

6) Les locaux vélos

Le local vélo est réservé exclusivement au garage des vélos et voitures enfants. En aucun cas les propriétaires de deux roues motorisés tels que scooters ou motos ne pourront utiliser ce local pour y entreposer leur véhicule.

Toute autre utilisation, notamment pour du stockage de matériaux quelconques, est interdite.

7) Parties communes réservées à usage privatif

Outre les parties communes d'ores et déjà réservées à l'usage exclusif et privatif de certains lots en vertu des présentes, lorsque certaines parties communes sont en raison de leur configuration, ou de leur situation dans l'immeuble susceptible d'être utilisées à titre privatif par certains copropriétaires, l'attribution de ce droit de jouissance exclusif et privatif ne peut être accordée que par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les modalités d'entretien et de réparation des parties communes objet d'un droit d'usage privatif sont précisées au titre suivant.

TITRE 4 - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges, et, pour chacune de ces catégories, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, 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 quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, ces éléments étant précisés en annexes de l'état descriptif de division.

Chapitre 1 - Charges générales et charges spéciales

Charges générales

1) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du chapitre 2 du présent titre, c'est-à-dire :

a) Impôts-assurances

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même

caux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances, si elles ne sont pas individualisées.

b) Services communs

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, y compris les honoraires supplémentaires du syndic résultant de l'exercice des droits d'information, de contrôle et de consultation des locataires.

Les frais de convocation aux assemblées générales, sauf lorsque l'assemblée est réunie à la demande d'un copropriétaire particulier.

Les honoraires de l'architecte désigné par le syndic pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les honoraires des experts ou spécialistes auxquels le conseil syndical ou l'assemblée générale ont recours.

Toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales.

Les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux d'eau ou d'électricité.

c) Espaces verts

Les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs et parterres, de remplacement des arbres situés sur les espaces communs.

Les frais de nettoyage des allées et de réparations des bordures. Les frais d'arrosage qui comprennent les frais d'entretien et de réparations de l'installation d'arrosage automatique et les dépenses en eau et en électricité occasionnées par cette installation.

Les frais d'entretien et de remplacement de tous les aménagements susceptibles d'agréments les espaces verts, aires de jeux d'enfants et circulations piétonnières : jardinières, bancs, murettes, etc.

Les frais d'éclairage qui comprennent, outre le coût de l'électricité consommée et de la location des compteurs, l'entretien et le remplacement de l'appareillage électrique qui équipe les espaces communs : lampadaires, ampoules, réseau électrique, etc.

Les salaires des personnes chargées de ces différents entretiens et les charges sociales y afférentes. Les frais d'acquisition et de réparations de tout le matériel et produits d'entretien.

Et, en résumé, tous les frais occasionnés par les espaces laissés à l'usage commun de l'ensemble des copropriétaires.

d) Clôtures

Les frais d'entretien et de réfection de tous les éléments de clôture de l'immeuble, s'il y a lieu : réfection des grillages et des murs, taille des haies vives.

e) Parties communes

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des voies de circulation piétonnières et de voirie intérieure.

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros œuvre des constructions du garage, à savoir, les éléments porteurs, poutres ou refends et les murs de façade.

Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de tous les réseaux et de toutes les canalisations communes, avec tous leurs accessoires (puits, branchements, etc.), situés entre le branchement (compris) sur les canalisations publiques et le branchement (non compris) de chaque bâtiment.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles communes, s'il y a lieu.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif et les frais de consommations communes.

Les frais d'entretien, de nettoyage des locaux à l'usage de l'ensemble des copropriétaires tels que les espaces containers.

Signature

Les frais d'entretien et de réparations des bassins de rétention des eaux et de toutes les canalisations communes, avec tous leurs accessoires, le cas échéant.

Toutes charges qui pourraient être entraînées par l'implantation d'un poste de transformation ERDF sur le terrain d'assiette de la copropriété.

Et, en résumé, tous les frais occasionnés par les espaces et ouvrages à l'usage de tous les copropriétaires et dont l'énumération figure au paragraphe « parties communes générales » de l'article 3.1.

2) Répartition

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots et telles qu'énumérées dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

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.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encassement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

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

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

Charges spéciales relatives aux bâtiments

A - Les charges spéciales des bâtiments ou superstructure

1) Définition

Les charges spéciales au bâtiment comprennent :

- les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros œuvre des constructions, à savoir, les éléments porteurs, poutres ou refends et les murs de façade, le tout en ce qui concerne le bâtiment, à partir du niveau supérieur brut de la dalle du garage.

- l'entretien et les réparations, grosses ou menues, afférents aux murs porteurs ou non séparant parties communes et parties privatives, ainsi que ceux afférents au gros œuvre des planchers mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privatives.

- les frais d'entretien et de réparation à faire aux chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- les frais d'entretien et de réparation des toitures, toitures-terrasses et des ouvrages qui assurent le clos, le couvert, l'isolation thermique et l'étanchéité du

14

bâtiment, y compris le complexe d'étanchéité des terrasses à usage privatif, l'isolation en sous-face du plancher haut du garage mais non les fenêtres ou portes-fenêtres des appartements qui sont parties privatives.

- les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction du gros œuvre et de l'étanchéité des balcons, et terrasses, et ce, même pour les frais afférents aux balcons et terrasses dont la jouissance exclusive et privative a été concédée à certains copropriétaires déterminés ; le tout à l'exclusion de leurs revêtements au sol, qui est à la charge exclusive du copropriétaire bénéficiant de la jouissance privative de la terrasse ou du balcon. Les frais d'entretien et de réparation de leurs balustrades et barres d'appuis.

- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, et de remise en état des extérieurs des fenêtres et des volets de chaque appartement.

- les frais afférents à l'entretien, la réparation et le remplacement des canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout lorsque ces réseaux sont propres au bâtiment.

- les frais afférents aux réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes, propres au bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive.

- les frais d'entretien, réparation remplacement des éventuels digicodes permettant l'accès au bâtiment.

- les frais d'éclairage qui comprennent, outre le coût de l'électricité consommée et de la location des compteurs, l'entretien et le remplacement de l'appareillage électrique qui équipe les espaces communs : lampadaires, ampoules, réseau électrique, etc.

- les frais afférents à l'entretien, le nettoyage, la réparation des halls d'entrée et circulations communes avec leurs accessoires et tout ce qui contribue à leur équipement et leur décoration tels que les installations d'éclairage, les tapis, tapis-brosses encastrés et paillassons, (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives) et les éléments de décoration tels que glaces, bacs à fleurs, etc..

Et plus généralement tous les frais occasionnés par les espaces et ouvrages qui sont communs à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment tel que déterminé à l'article 3.2 ci-dessus, la liste qui précède étant énonciative et non limitative.

2) Répartition

Les charges spéciales à chaque ensemble seront réparties entre les copropriétaires des lots constituant le bâtiment en proportion de leur quote-part de copropriété dans les parties communes spéciales, telle qu'elle figure dans le tableau récapitulatif ci-dessous, la quote-part de partie commune spéciale affectée à chaque lot étant égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle que définie au présent état descriptif de division, rapporté au total des quotes-parts des lots composant le bâtiment, le tout rapporté à mille.

Le tableau des charges spéciales du bâtiment unique est établi à la fin de l'état descriptif de division ci-dessus.

B - Les charges spéciales aux emplacements de stationnement situés dans le garage souterrain

Elles comprennent:

1) Définition

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de la voie d'accès et de ses murs de soutènement.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la couche superficielle du sol des parkings (voie de circulation et emplacements de stationnement, bien que ceux-ci soient parties privatives).

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation électrique du garage.

Les dépenses d'électricité pour l'éclairage du garage mais seulement s'il existe un comptage séparé.

L'entretien, la réparation et le remplacement du portail d'entrée du garage souterrain et son éventuel système d'ouverture manuel et/ou automatique.

Les frais d'entretien, la réparation et le remplacement des portes et escaliers d'accès aux parkings souterrains depuis l'extérieur et depuis le rez-de-chaussée du bâtiment.

Les frais d'acquisition d'entretien et de remplacement des extincteurs et installations de défense contre l'incendie si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des canalisations d'évacuation propres au garage avec leurs accessoires tels que regards, avaloirs, pompe de relevage et le cas échéant séparateurs d'hydrocarbures etc. ...

Les frais d'entretien des installations de ventilation propres au garage.

Les frais de gros nettoyage tels que l'enlèvement des taches d'huile.

2) Répartition

Ces charges seront réparties à égalité entre les seuls propriétaires de lots bénéficiant d'un emplacement de stationnement dans le garage :

- 1/36^{ème} par emplacement et 2/36^{ème} par emplacement double en longueur entre les lots de copropriété n°34 à 66 tel que défini par le présent état descriptif de division.

Chapitre 2 - Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs et autres charges spéciales

Ces charges sont réparties, comme il sera indiqué ci-après, en fonction de l'utilité que ces services ou ces éléments d'équipement présentent pour chaque lot, quelle que soit leur utilisation effective. Ces répartitions seront modifiées de plein droit si le nombre de logements ou d'emplacements de stationnement vient à être modifié notamment par suite de réunion, de division, de création ou de suppression de lots.

Catégories de charges

A. Charges d'entretien des escaliers et ascenseurs

1) Définition

Les charges d'entretien des escaliers et ascenseurs comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'escalier, de ses agrès et accessoires.

- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les installations d'éclairage.

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires.

- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs.

- les frais d'entretien, de réparations et de réfection du local contenant la machinerie de l'ascenseur et de tous les équipements techniques y installés.

2) Répartition

Il est ici précisé que les répartitions ci-après ont été effectuées en considérant les lots suivants l'usage actuel contenu dans l'état descriptif de division et que dans la mesure où l'affectation de l'un d'eux viendrait à être changée (transformation d'un appartement en local professionnel et inversement), la répartition des charges devrait être modifiée conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le tableau des charges spéciales de l'ascenseur et de l'escalier unique est établi à la fin de l'état descriptif de division ci-dessous.

Signature

B. Charges afférentes à l'antenne collective et parabole.

1) Définition

Les charges afférentes à l'antenne collective comprennent :

- les frais de réparations et de remplacement de la ou des antennes et parabole.
- les frais de maintenance.
- les frais de modification ou d'amélioration de la ou des antennes collectives et paraboles pour la captation de nouveaux programmes.

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties à égalité entre le nombre de lots possédant une possibilité de branchement sur le bâtiment considéré, soit pour le bâtiment unique, $1/33^{\text{ème}}$ par lot logement.

Cette répartition sera modifiée de plein droit si le nombre de logements vient à être modifié, notamment par suite de la réunion ou de la division de lots.

C. Interphone

1) Définition

Les charges afférentes à l'entretien et le remplacement de l'interphone (mais à l'exclusion des frais afférents aux postes individuels situés dans chaque lot, qui sont parties privatives)

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots de chaque bâtiment possédant une possibilité de branchement, soit pour le bâtiment unique, $1/33^{\text{ème}}$ par lot logement.

Cette répartition sera modifiée de plein droit si le nombre de logements vient à être modifié, notamment par suite de la réunion ou de la division de lots.

D. Charges d'eau froide et de compteurs

1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

Si les logements sont raccordés directement au réseau public les dépenses de consommation d'eau seront des charges privatives.

2) Répartition

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier ou, si cette redevance n'est pas individualisée, répartie à égalité en parts égales entre tous les lots, soit $1/33^{\text{ème}}$ par lot logement.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général des immeubles sera répartie avec les charges générales, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

E. Ventilation mécanique

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations de ventilation mécanique seront réparties, pour chaque extracteur, entre les seuls propriétaires des logements raccordés à cet extracteur en proportion de la quote-part de propriété des parties communes générales affectée à chaque appartement rapportée au total des quotes-parts des appartements raccordés à un même extracteur. S'il existe un extracteur par bâtiment, ces dépenses seront donc réparties entre les appartements situés à l'intérieur de chaque bâtiment en proportion des quotes-parts de parties communes spéciales telles que définies à l'article 8 « A ».

Handwritten signature

Toutefois les consommations électriques de la ventilation mécanique ne seront réparties selon la règle énoncée ci-dessus que s'il existe un comptage séparé pour chaque appareil de ventilation. A défaut elles seront réparties comme les autres consommations électriques.

TITRE 5 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Chapitre 1 - Syndicat

Création-missions

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

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.

Il prendra naissance automatiquement, sans qu'il soit nécessaire d'établir un acte pour constater, dès que l'un des bâtiments du groupe d'immeuble objet du présent règlement sera achevé et deux lots distincts appartiendront à des personnes différentes. Si cette situation venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre 1 du titre 7.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative, comme le prévoit l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 €, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

A. - La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

B. - Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

1° La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

2° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le décret n°67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Siège

Son siège est provisoirement établi à BALMA, au siège du syndic provisoire «BELVIA IMMOBILIER».

Le siège du syndicat sera définitivement déterminé lors de la première assemblée générale des copropriétaires. A défaut d'une telle décision, il sera celui de son syndic.

Le syndicat a pour dénomination « syndicat des copropriétaires de l'immeuble « RESIDENCE LE COSY » ».

Chapitre 2 - Assemblée générale des copropriétaires**Première réunion**

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la mise à disposition des parties communes à la copropriété.

Dans cette première réunion, l'assemblée générale nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

La désignation d'un syndic intervient après mise en concurrence par le conseil syndical de plusieurs projets de contrats de syndic faisant état des frats liés au compte bancaire.

Le conseil syndical peut émettre un avis sur tout projet de contrat de syndic. Dans ce cas, il le joint par écrit à la convocation de l'assemblée générale pour information des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour l'examen d'autres projets de contrats de syndic.

Lorsque le marché local des syndicats ne permet pas de mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer, sans avoir à inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, de ne pas mettre en concurrence les contrats de syndic. Dans ce cas, le conseil syndical doit en informer les copropriétaires en leur notifiant la proposition de non mise en concurrence.

Lorsqu'aucun conseil syndical n'a été institué, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

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

Assemblée générale annuelle

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel se réunira dans un délai de six mois à compter de l'exercice comptable précédent.

Assemblée générale/assemblée spéciale

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera opportun.

Les décisions relatives aux parties communes spéciales pourront être prises au cours de l'assemblée générale annuelle, telle que décrite à l'article 13 ci-dessus, ou au cours de toute autre assemblée réunissant l'ensemble des copropriétaires de la copropriété. Cependant, seuls les copropriétaires titulaires de lots ou de fractions de lots sur ces parties communes spéciales peuvent valablement prendre des décisions concernant ces parties communes spéciales.

Toutefois, le syndic peut également décider de réunir spécialement les seuls copropriétaires de lois sur ces parties communes spéciales afin de prendre les décisions les concernant, mais alors, les formes et délais applicables aux assemblées générales ordinaires doivent être respectés.

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

Il convient de préciser que les décisions concernant les hypothèses visées par l'article 20 du décret du 17 mars 1967, et notamment la décision d'alléger aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif le droit de surélever un bâtiment existant, ainsi que la reconstruction ou la remise en état de la partie endommagée d'un bâtiment au cas de destruction totale ou partielle ne peuvent être prises qu'au cours d'une assemblée spécialement réunie à cet effet.

Si une décision concerne à la fois une partie commune spéciale et une partie commune générale, la décision doit être prise par l'assemblée générale.

Personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale

Le syndic convoque l'assemblée générale

La convocation est également de droit lorsqu'elle est demandée au syndic par le conseil syndical.

Enfin, un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires : ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée ; cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de 8 jours, le président du conseil syndical peut convoquer lui-même l'assemblée générale et notifier cette convocation au syndic.

Dans le même délai, et en, l'absence de conseil syndical, de nomination des membres de conseil syndical, ou de refus du président du conseil de convoquer ladite assemblée générale, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

Contenu de la convocation

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

Documents annexés à la convocation

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

1.- Pour la validité de la décision :

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

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

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

Handwritten signature and number 4

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

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

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

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

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

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

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

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

12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

Demande d'inscription à l'ordre du jour par les copropriétaires

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de

l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Formes et délai de convocation

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion de l'assemblée.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 52 du présent règlement de copropriété.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic conformément aux dispositions des articles 60 et 61 du présent règlement. Dès lors, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a donc pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 23, 4° du présent règlement de copropriété.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale et à la demande de ces derniers les noms et domiciles réels ou élus de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

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

Fixation des lieux, date et heure de la réunion

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

Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 17 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée générale conformément à ce qui est dit à l'article 26 du présent règlement de copropriété et au 1°) de l'article 70 du présent règlement de copropriété, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Tenue des assemblées générales

L'assemblée générale tient ses réunions soit sur le territoire de la commune sur lequel l'immeuble est situé, soit sur le territoire de la commune du domicile du syndic, soit sur le territoire de la commune de l'un de ses établissements secondaires ou succursales.

1) Election du président de séance.

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

lu y

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 15 (dernier alinéa) du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

2) Bureau

Il est formé un bureau composé d'un scrutateur et d'un secrétaire.

Le scrutateur est élu par l'assemblée générale dans les mêmes conditions que le président de séance.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3) Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée générale et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée générale, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et rappelés par l'article 24 du présent règlement de copropriété.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée générale.

4) Délégation du droit de vote

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, habilité par une simple lettre, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote que si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

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

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

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

Il est précisé qu'au cas d'usufruit d'un lot et en l'absence d'accord entre l'usufruitier et le nu propriétaire, l'usufruitier représentera valablement le nu propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions devant être prises à l'unanimité ou à la majorité des membres représentant les deux tiers des voix et ce, jusqu'à la désignation judiciaire du mandataire commun ci-dessus décrite.

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

5) Syndicat Secondaire

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

per y

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1261 du code civil ;

Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

6) Associations Syndicales Libres

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la loi du 10 Juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

7) Ordre du jour

Il ne peut être mis en délibération que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 16 et 17 du présent règlement de copropriété ont été régulièrement effectuées dans les délais et formes prévus aux articles 19 et 52 du présent règlement.

8) Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le scrutateur. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

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

Tout copropriétaire peut demander une copie du procès-verbal.

Voix – Majorités : calcul

Les majorités requises pour effectuer les travaux sur la copropriété sont examinées au titre 7, chapitre 3 du présent règlement.

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

Signature

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

Il est précisé que lorsqu'aux termes du présent règlement de copropriété, les frais d'entretien d'une partie d'immeuble, ou les charges d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun, qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Sans qu'il soit besoin de reproduire les dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965 sur les majorités requises pour les décisions de l'assemblée générale, les règles générales de majorité sont précisées aux articles suivants du présent règlement de copropriété :

Vote à la majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application du présent règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration, et la gestion des parties communes, le fonctionnement des éléments d'équipements communs et des services collectifs, et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée au présent règlement, et notamment les majorités exigées aux articles qui suivent, ce qui est dit au chapitre 3 du titre 7.

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

Vote à la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions énumérées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

Il est précisé que conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Dans ce cas :

1° Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de 3 mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

La décision de déléguer pouvoir au syndic, au conseil syndical ou à tout tiers relève de la majorité absolue pour les syndicats de copropriétaires de quinze lots au maximum, lorsque la délégation de pouvoir concerne la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés par les charges courantes. Le conseil syndical bénéficiaire d'une délégation de pouvoir dans ce cas, doit être couvert par une assurance en responsabilité civile.

La double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions énumérées par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et notamment la modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de

11 4

copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à l'unanimité

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

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

La décision d'effectuer des travaux non conformes à la destination de l'immeuble.

La modification de la répartition des charges sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Effets des décisions

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 opposants et aux défaillants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale certifié par le syndic et qui leur sera adressé, obligatoirement sous pli recommandé ou par télécopie avec récépissé (si le numéro a été communiqué au syndic), dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

Le délai de 2 mois prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

Chapitre 3 - Conseil syndical

Création

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des propriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui du syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les

Handwritten signature

copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1985, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son 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.

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

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont supportés par le syndicat des copropriétaires et réglés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical.

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

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

24

Mission

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 à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A cette même majorité le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence.

Décision de ne pas instituer de conseil syndical

Sauf dans le cas des syndicats de forme coopérative, l'assemblée générale peut décider, par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Chapitre 4 - Syndic

Désignation et éligibilité

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

Durée des fonctions

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

Elle ne peut excéder 3 ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au troisième alinéa de l'article précédent.

Révocation/ Démission

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic dans les conditions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic ne peut prétendre à être indemnisé si ses fonctions sont rémunérées sauf si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait aviser le conseil syndical de son intention de convoquer l'assemblée générale pour lui notifier son intention de démissionner et l'inviter à désigner son successeur. De même, le syndic peut renoncer à son mandat en respectant un préavis de trois mois.

Lorsqu'un nouveau syndic est désigné, le syndic en place est révoqué à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Par ailleurs, en cas d'empêchement du syndic, quelle qu'en soit la cause, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour en désigner un nouveau.

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

Rémunération

Les éléments de détermination de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixés par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les syndics seront tenus d'établir un contrat conforme à un modèle type. Celui-ci comporte les modalités de sa rémunération.

Leur rémunération est forfaitaire. Le syndic peut, néanmoins, prétendre à des honoraires supplémentaires dans deux cas.

En premier lieu, lorsqu'il accomplit des prestations particulières dont la liste est définie par décret en Conseil d'Etat. Elle pourra faire l'objet d'une révision à l'occasion d'une concertation organisée tous les deux ans par le ministre en charge du Logement associant le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. Les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement de charges et de l'établissement de l'état daté ne peuvent dépasser un montant fixé également par décret.

En second lieu, le syndic peut prétendre à des honoraires spécifiques au titre de la réalisation de travaux. Dans ce cas, sa rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux et à un taux dégressif selon leur importance. Le montant des honoraires est décidé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les travaux seront décidés.

Le contrat de syndic ne peut, même à titre indicatif, mentionner de barèmes sur les honoraires spécifiques.

Syndic provisoire

La société BELVIA IMMOBILIER, S.A.S. au capital de 186 210 €, immatriculée au RCS de Toulouse n°400 158 572, APE 6831Z, TVA Intracommunautaire n°FR42400158572, dont le siège social est situé 33-43 avenue Georges Pompidou - Bâtiment C - 31131 Balma, entreprise régie par le Code des assurances en qualité de mandataire d'assurances et d'intermédiaires d'assurances immatriculé au registre de l'ORIAS n°07038398, soumise au statut de la loi « HOGUET » n°70-9 du 2 janvier 1970 et à ce titre titulaire de la Carte professionnelle mention « Gestion immobilière » n°G0378 et mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n°T0875 avec manquement de fonds délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne, garantie financière souscrite auprès de GALIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie - 75008 Paris, responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de COVEA RISKS dont le siège est situé 17-21 allées de l'Europe - 92618 Clichy Cedex, représentée par

ayant tous pouvoirs en qualité de

Directeur Général, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Si l'assemblée générale ne réunit pas le nombre de votants nécessaires à la désignation du syndic, le syndic provisoire restera en fonction jusqu'à la seconde assemblée qui devra être convoquée dans le délai maximal de trois mois.

Les missions accomplies dans ce cadre provisoire seront rémunérées par des honoraires calculés en fonction des honoraires pratiqués par le syndic ratifié ou désigné par la première assemblée générale.

Missions

1) Règles générales

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965 :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 toutes conventions passées entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;

- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

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

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée

Signature

générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

3) Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

4) Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

5) En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

5

6) Travaux urgents et provision

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 44 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

7) Personnel

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

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

8) Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une 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 60 du présent règlement de copropriété ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

9) Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

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

La décision de confier tout ou partie des archives à un prestataire incombe uniquement au syndicat et non plus au syndic.

En cas de changement de syndic, il appartient au syndicat de transmettre au prestataire les coordonnées du nouveau syndic.

10) Remise de documents au cas de cessation des fonctions

En cas de cessation de ses fonctions, le syndic est tenu

- de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- de verser au nouveau syndic, dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

- après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

24

D'une manière générale, le syndic est investi des missions qui lui sont conférées par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires

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, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

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

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne seront pas opposables au syndicat qui pourra refuser de les exécuter.

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

Dans certains cas, le syndic peut être dispensé de soumettre au vote de l'assemblée générale la question des travaux d'économies d'énergie, qui s'inscrivent dans le DTG.

Comptabilité : Budget prévisionnel - Comptes du syndicat

Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes et de les soumettre au vote de l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat doivent donc dorénavant obligatoirement comprendre :

- le budget prévisionnel et ses annexes ;
- les charges et les produits de l'exercice, ce tant pour les opérations courantes que pour les travaux hors budget et les opérations exceptionnelles ;
- La situation de trésorerie.

Ces comptes sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le décret du 14 mars 2005 dont les références sont ci-dessous données.

Ainsi, les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

1) Réglementation

La comptabilité du syndicat est établie conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le décret d'application du 17 mars 1967, ainsi qu'aux règles comptables fixées par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005.

2) Le budget prévisionnel

a) Principes

mu y

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel, est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

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

Les copropriétaires versent alors au syndicat des provisions égales au quart du budget voté, à moins que l'assemblée générale ne fixe des modalités différentes. Cette provision est exigible au premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

- Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

- Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, la procédure de déchéance du terme décrite au "b)" ci-dessous, au cas de défaut de paiement du budget prévisionnel à la date d'exigibilité par un copropriétaire, ne peut être mise en œuvre. Dans le cas d'un vote du budget prévisionnel au cours de l'exercice qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel voté.

- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel, d'une manière générale, les dépenses afférentes aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. (Il est renvoyé au décret du 17 mars 1967, et notamment son article 44 pour de plus amples précisions)

b) Sanction du défaut de versement

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au 2° du présent article, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues au 2° du présent article et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai sur un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, l'assemblée générale peut dispenser

Handwritten signature

le syndic à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé. Cette résolution d'assemblée générale doit préciser la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Actions en justice

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

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites lors de l'assemblée générale suivante.

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

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

Représentation du syndic

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne mais uniquement pour une question portant sur un acte ou une décision expressément déterminée devant impérativement relever de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, étant précisé que cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Chapitre 5 - Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Avances - Provisions

1) Avances et provisions exigibles

Le syndic peut exiger le versement :

- de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/3 du montant du budget prévisionnel.
- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire, le versement au premier jour de chaque trimestre au syndicat des provisions du budget prévisionnel égales au quart du budget, sous réserve de la fixation de modalités différentes par l'assemblée générale des copropriétaires.
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1987.
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

- des provisions du fond de travaux obligatoire, pour financer les dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale ou de travaux urgents.
- des sommes correspondant au montant du par le copropriétaire au titre du remboursement d'un emprunt contracté par le syndicat.

Lors de la mise en copropriété, Le syndic provisoire peut exiger une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel préparé en vue de sa soumission à l'assemblée ou sur la base d'un montant forfaitaire trimestriel fonction du nombre de lots principaux. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Dans les deux cas, le montant, les conditions et les modalités de paiement de cette provision doivent être précisément stipulés dans l'acte de vente conclut entre l'acquéreur et le vendeur.

L'appel trimestriel de cette provision sera renouvelé jusqu'à la tenue de l'assemblée approuvant le budget prévisionnel.

2) Modalités

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

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

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

Intérêts de retard

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

Recouvrement des fonds

Le syndic doit poursuivre le recouvrement des charges, et est tenu d'user de tous les moyens de droit prévus non seulement par la loi du 10 juillet 1965 et notamment la procédure rappelée à l'article 59 du présent règlement, mais également tous les moyens offerts par le nouveau code de procédure civile tels que l'injonction de payer, étant précisé que pour le recouvrement des créances, le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour intenter une action en justice contre le copropriétaire défaillant, et ce, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1987.

Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 19 et 19-1.

Indivisibilité – Solidarité

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

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

Les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de

n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Responsabilité et paiement des charges.

De même le copropriétaire bailleur demeurera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement de copropriété comme s'il occupait personnellement les lieux.

Chapitre 6 - Assurances

Assurance collective du syndicat

Il incombe au syndicat, à l'initiative du syndic, de s'assurer pour sa responsabilité civile et les dommages susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire devant s'assurer pour son propre lot et les biens qui s'y trouvent ou imposer à ses locataires l'obligation de s'assurer pour la garantie des risques locatifs.

Le syndicat sera assuré dans la limite de son objet par une police multirisques garantissant la copropriété contre:

- . l'incendie, le dégât des eaux, le bris de glaces avec renonciation au recours contre les copropriétaires ou contre les locataires occupant l'immeuble.

- . les recours des voisins et les recours des locataires.

- . la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers.

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

En cas de refus d'une entreprise d'assurance de souscrire un tel contrat, les copropriétaires ou le syndicat peuvent saisir le Bureau central de tarification (BCT) afin qu'il désigne une entreprise. Dans ce cas, le BCT fixe le montant de la prime d'assurance. Les conditions de garanties et le montant de la franchise sont déterminés par décret.

Indemnités au cas de sinistre

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

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

Chapitre 7 - Dispositions communes

Notification et mise en demeure

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé, ainsi que par voie électronique, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires. A cet effet, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifiera au syndic, s'il le souhaite, le numéro de télécopie ou l'adresse e-mail.

Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée, ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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

Toutefois, les notifications des convocations ainsi que l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance tel que prévu par l'article 42 alinéa 3 du présent règlement de copropriété peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

La mise en demeure visée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1985 (concernant l'hypothèque légale pouvant être inscrite par le syndic à l'encontre d'un copropriétaire

Handwritten signature

pour les créances de toute nature du syndicat de ce copropriétaire) ne peut cependant être valablement effectuée que par voie extrajudiciaire. Il en va de même de l'opposition au prix de vente par le syndicat comme il est dit à l'article 58 du présent règlement.

TITRE 6 - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.

Chapitre 1 - Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Date d'effet de l'opposabilité

Le règlement de copropriété et les modifications qui pourraient lui être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre 2 - Mutations de propriété

Champs d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse de la connaissance préalable et des obligations qui résultent desdits documents devra en être portée à l'acte.

Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Mention expresse de la connaissance préalable et de l'adhésion aux obligations qui en résultent devra être portée à l'acte.

Les dispositions contenues au présent article et à l'article précédent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Obligations aux charges

1) Mutations à titre onéreux

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation, précisions faites que :

- 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 ;

Signature

- 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.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ;

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

2) Mutations par décès

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

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou d'une licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les noms, 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.

Information des parties

Transmission de l'état daté

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

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

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 ;
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;

- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions des fonds de travaux ;
- 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 syndic est partie.

En sus, sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique, les documents suivants :

- a) La fiche synthétique de la copropriété,
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose,
- d) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- e) Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- f) Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot,
- g) Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite 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 adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Mutations de propriété à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

A - La mise Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après définie pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient l'élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

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

L'opposition formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1985 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1985 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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

La personne qui a effectué l'avis de mutation informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

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

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

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent B, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

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

Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23,4° du présent règlement de copropriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1985 et qui fait l'objet de l'article précédent.

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

44

énumérées à l'article 57, 2°. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de l'indivision selon les modalités fixées au même article 57, 2°.

Élection de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Modification des lots

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 de partie commune et la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé, les nouveaux tantièmes étant calculés proportionnellement à la surface hors œuvre nette de chaque nouveau lot.

Toute nouvelle répartition des charges calculée autrement que ci-dessus, résultant des modifications ainsi effectuées sera, en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division établi à l'initiative et à la charge des personnes intéressées :

- 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. Il est en outre précisé que la division de lots qui nécessite la création d'accès distincts sur les circulations communes ne sera possible sans autorisation de l'assemblée générale qu'avant achèvement de l'immeuble. Après achèvement de l'immeuble, elle devra faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires

- En cas de réunion de plusieurs lots, l'acte modificatif pourra attribuer 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.

Dans le cas où deux ou plusieurs lots qui viendraient à être réunis matériellement ou juridiquement seraient desservis par une partie commune seulement à ces lots, le propriétaire du nouveau lot ainsi créé aurait la jouissance exclusive et privative de la partie commune qui dessert exclusivement son lot ; il aurait le droit, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, de la clore et de modifier son aménagement à son gré, à l'exclusion de toute construction qui empêcherait une remise en l'état.

Dans le cas où deux ou plusieurs lots desservis par une partie commune seulement à ces lots viendraient à appartenir à un seul copropriétaire, ce dernier, sans être obligé de réunir matériellement ou juridiquement ses lots, aurait la jouissance exclusive de la partie commune qui les dessert exclusivement ; il aurait, comme pour la réunion de lots, et sous les mêmes conditions, le droit de la clore et de modifier son aménagement à son gré.

Bien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment à ses frais, les lieux dans leur situation originaires, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents. Le tout sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment concerné.

Signature

. Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devrait être remise:

- au syndic de la copropriété alors en fonction;
- 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.

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

Chapitre 3 - Constitution de droits réels

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues à l'article 13 de la loi du 10 juillet 1985, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés, ainsi que la fiche synthétique de la copropriété, le carnet d'entretien, l'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable du lot, la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat, le Diagnostic technique global (DTG) et le plan pluriannuel de travaux.

TITRE 7 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Chapitre 1 - Modification du règlement de copropriété

Conditions

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

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.

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.

Chapitre 2 - Actes d'acquisition et de disposition

Actes d'acquisition

1) Principe

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

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

2) Majorité requise

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

Actes de disposition

1) Principe

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

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.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application 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.

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

2) Majorités requises

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées à la majorité des voix exprimées.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent et ceux résultant de l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 visés au 1° du présent article, dès lors qu'elles ne concernent pas l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Surélévation, création de nouveaux locaux

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 la double majorité de ses membres.

La décision d'aliéner aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatifs le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus au présent article, 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

4

des copropriétaires, qui est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Chapitre 3 - Travaux Immobiliers

La liste des décisions proposée aux articles suivants, issue de la réglementation prévue par la loi du 10 juillet 1965, n'est en rien exhaustive et il convient de se référer à la loi suscitée, et notamment les articles 24 à 26, 26-3 et 30 de la loi pour déterminer les majorités requises selon les travaux envisagés.

Travaux d'entretien

Bien que le syndic soit, dans le cadre de la mission qui lui est impartie, tenu de pourvoir à l'entretien de l'immeuble, il n'a pas l'initiative des travaux. En effet, sauf urgence, ceux-ci doivent être approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Améliorations à la double majorité

1) Nature des travaux

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue par le présent règlement, fixer :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

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

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

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

2) Emprunt bancaire

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

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

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

4

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

Le contrat de prêt conclu conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de l'emprunt mentionné ci-dessus, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1) A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965,

2) Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné ci-dessus pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 618-1 du code monétaire et financier.

Le cautionnement solidaire est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

3) L'exécution des travaux et indemnité.

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 propriétaires 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 générale.

Handwritten signature and mark.

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 du bien.

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

4) Règlement des dépenses

La décision prise par l'assemblée en vertu du présent article obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au présent article, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

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. Cette possibilité de règlement échelonné est ouverte à ceux qui ont voté contre la décision mais également à ceux qui se sont abstenus.

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

Les copropriétaires absents ne pourront bénéficier de cette faculté de paiement différé qu'après introduction d'une action en contestation dans le délai de deux mois suivant notification de la décision par le syndic.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois les sommes versées 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 de 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 et réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

5) Suspension de l'exécution

Sauf cas d'urgence, l'exécution des travaux décidés est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation, c'est-à-dire d'un délai de deux mois à compter de la notification de la décision aux opposants ou défaillants.

6) Copropriétaire opposant

La décision prévue au 1) du présent article n'est pas opposable au copropriétaire qui a, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision aux opposants, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Améliorations à la majorité absolue

1) Travaux concernés

Les décisions relatives aux travaux déterminés ci-après seront valablement prises à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la

ju 1

majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont prises à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 les décisions relatives aux travaux concernant notamment :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

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

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

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

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

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

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 128-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

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

Comme il est dit au point n) ci-dessus, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,

mu 4

peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle 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.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, 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 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.

2) Exécution des travaux et indemnité

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 propriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux visés notamment à l'article 71 ci-dessus, régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

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

3) Répartition des dépenses

Les dépenses corrélatives aux travaux visés à l'article 71 ci-dessus seront réparties conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 en distinguant selon que les travaux effectués concernent un élément d'équipement commun ou non.

4) Suspension de l'exécution

L'exécution des travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation, c'est-à-dire d'un délai de deux mois à compter de la notification de la décision aux opposants ou défaillants.

Améliorations à la majorité simple

1) Sont prises conformément à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

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

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

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

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

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

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

2) Réseau de communications électroniques

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du l de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3) Très haut débit

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

Par dérogation au h de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du l de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

4) Télévision

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Handwritten signature

Par dérogation au h de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du l de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

5) Installation collective de chauffage ou de refroidissement

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

6) Véhicules électriques

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

7) AFU

Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

8) Défaillance

Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputées défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.

m

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.

Travaux exécutés par un ou plusieurs copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut aménager comme il l'entend l'appartement ou le local privatif lui appartenant compte tenu des modalités d'usage des parties privatives prévues au présent règlement et compte tenu également de la réglementation en vigueur au jour de la décision d'effectuer les travaux. Toutefois, dès lors que les travaux envisagés affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et même si les copropriétaires décident d'effectuer à leurs frais lesdits travaux, ils doivent obtenir l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux envisagés doivent cependant être conformes à la destination de l'immeuble telle que déterminée au présent règlement.

Au cas de refus de l'assemblée générale des copropriétaires, le ou les copropriétaires ayant fait la demande peuvent être judiciairement autorisés à effectuer les travaux, comme il est dit à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre 4 - Reconstruction

Dispositions légales

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction est décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre 5 - Copropriété en difficulté

Dispositions légales

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis, ou si le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le législateur a mis en place une procédure dont les dispositions figurent aux articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965.

QUATRIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1987.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au bureau des Hypothèques de MANTES LA JOLIE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

M y

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 8 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Frédéric AUJAY, Bertrand SOULAT, Fabienne WENDLING-HILLION et Jean DELFAUD, Notaires associés à POISSY (Yvelines), 11 Boulevard Devaux. Téléphone : 01.30.74.10.07 Télécopie : 01.39.85.21.30 Courriel : aujay.soulat.hillion.delfaud@notaires78.com. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur quatre-vingt-quatre pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, le requérant a signé le présent acte avec le notaire soussigné.

RENOVI SPECIALEMENT APPROUVE
COMME N'ETANT PAS COMPRIS DANS LA MENTION FINALE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Jean DELFAUD Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Frédéric AUJAY - Bertrand SOULAT - Fabienne WENDLING-HILLION – Jean DELFAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à POISSY, 11, Boulevard DEVAUX CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Page 8 de l'acte au lieu de lire

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T3, portant le numéro 301 du plan avec une terrasse,

Et les trois cent dix-huit /dix millièmes (318 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il y a lieu de lire

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement de type T2, portant le numéro 301 du plan avec une terrasse,

Et les trois cent dix-huit /dix millièmes (318 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Page 9 de l'acte au lieu de lire

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 04-35 du plan.

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il y a lieu de lire

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le bâtiment unique, au sous-sol clos, un emplacement de stationnement couvert double en longueur, portant le numéro 04-35 du plan.

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke with a crossbar.

