

L'AN DEUX MIL QUINZE
LE DIX SEPT FEVRIER

Maître Didier LECLERCQ notaire membre de la société "Didier LECLERCQ, Henry BENOIST, Olivier MARCE, Nicolas NICOLAIDES, Julien DAUVERGNE notaires associés", Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial sis à GRENOBLE, 22 Boulevard Edouard Rey, soussigné
Avec la participation de Me GABARRE, notaire à ST JULIEN EN GENEVOIS (Haute Savoie) 3 avenue Napoléon III

A reçu le présent acte authentique contenant :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **LES VENTTIENNES**, société civile immobilière, au capital de 1,000,00 Euros, dont le siège social est à MEYLAN (38240), FRANCE, 2bis chemin des Prêles, identifiée sous le numéro SIREN 799 698 436 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

PRESENCE-REPRESENTATION

Représentée par sa gérante :

La société dénommée **SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES, SAFILAF**, société anonyme, au capital de 654 444,00 Euros, dont le siège social est à MEYLAN (38240), 2 bis Chemin des Prêles, identifiée sous le numéro SIREN 055 500 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

Nommée à cette fonction aux termes de l'article 17 des statuts.

La SAFILAF étant elle-même représentée par Directeur
général, nommé à cette sa fonction suivant délibération du 10 septembre 2012 dont un

PM

extrait a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 9 novembre 2012 et demeurant professionnellement au siège de la société.

DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE

Commune de FEIGERES (Haute Savoie) Lieudit Malchamp du Milieu
Un ensemble immobilier dénommé "**LES VENITIENNES**",

Comprenant deux immubles et un groupe de garages, le tout édifié de la manière suivante :

- **Bâtiment A** : élevé d'un rez-de-chaussée et un étage au dessus
- **Bâtiment B** : élevé sur sous-sol constituant le groupe de garages, un rez-de-chaussée et un étage au dessus, divisé en deux allées B1 et B2
- **Un groupe de garages** sur d'un seul niveau de sous-sol accessible par une rampe dont l'accès se fait à l'Ouest du tènement

Espaces verts, voirie, cheminements, local vélos, aire de stockage des ordures ménagères et jardin potager partagé.

Ledit ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZP	186	Malchamp du Milieu			42	32

Un plan cadastral est ci-annexé. (annexe 1bis)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel va être édifié l'immeuble objet du présent règlement de copropriété appartient à la société Requérante de la manière suivante :

- Les constructions pour les faire édifier sans conférer de privilège quelconque

- Le terrain : par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte reçu par Me GABARRE, notaire à ST JULIEN EN GENEVOIS (Hte Savoie) le 29 août 2014 de :

- La **COMMUNE DE FEIGERES**, département de la Haute-Savoie, FEIGERES (Haute-Savoie) 152, Chemin Poses du Bois, identifiée sous le numéro SIREN 217 401 249.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé par le comptable public.

Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY

DU CHEF DE LA COMMUNE DE FEIGERES

Le terrain dont s'agit appartenait à la commune de FEIGERES, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, aux termes d'un acte administratif EN DATE DU 24 MAI 2014 de : L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74), identifié au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 451 440 275 dont le siège est à ANNECY (74) - Hôtel du Département - 1 rue du 30ème RI

Audit acte il a été convenu que le prix de vente serait payé, dans les 40 jours par la commune de FEIGERES sur présentation d'une copie authentique dudit acte non publiée, dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Ledit prix intégralement réglé depuis ainsi déclaré

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière d'ANNECY

ORIGINE ANTERIEURE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74) était lui-même propriétaire des biens objets des présentes pour les avoir acquis des Consorts aux personnes de :



Suivant acte reçu par maître VINCENT FISSARD, notaire à DOMREY JULES DE GENEVOIS (Haute-Savoie) les 24 et 29 novembre 2010.

Audit acte il a été convenu que le prix de vente serait payé, dans les 40 jours par l'ACQUEREUR sur présentation d'une copie authentique dudit acte non publiée, dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Ledit prix intégralement réglé depuis ainsi déclaré

PK

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 17 janvier 2011 volume 2011 P numéro 878.

Les Consorts [redacted] étaient eux-mêmes propriétaires de l'immeuble objet des présentes pour l'avoir recueilli dans la succession de [redacted]

[redacted] laissant pour recueillir sa succession à défaut de descendants ou d'ascendants privilégiés, savoir :

©AVOVENTES.FR

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Vincent PISSARD, notaire soussigné, le 10 août 2010 et confirmés dans une attestation immobilière dressée par le même notaire, le 24 novembre 2010 publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 10 janvier 2011 volume 2011 P N° 373

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Originellement cette parcelle qui était cadastrée ZP 48. dépendait de la communauté de biens existante entre [redacted] pour en avoir été attributaire aux termes d'un procès verbal de clôture des opérations de remembrement de la commune de FEIGERES en date du 15 avril 1958 transcrit le même jour volume 2232 N°1

Décès de [redacted]

sa succession :

[redacted] laissant pour recueillir

©AVOVENTES.FR

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me PISSARD, notaire à ST JULIEN EN GENEVOIS le 23 février 1959
L'attestation immobilière a été dressée par le même notaire le 23 février 1959 et publiée le 9 avril 1959 volume 2325 N° 23

Donation par

Suivant acte reçu par Me PISSARD notaire susnommé le 31 octobre 1966.

à cédé à titre gratuit, à l

son fils l'ensemble des droits indivis en pleine propriété et en usufruit qu'elle possédait sur le bien objet des présentes.

Cette donation a été faite sous la réserve par la donatrice que le bien donné ne pourrait ni être aliéné ni hypothéqué et sous réserve du droit de retour.

Cet acte a été publié le 5 juillet 1967 volume 3304 N° 31

Etant ici précisé que la donatrice est décédée depuis.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire N° PC 074 124.13 H0010 a été délivré à la SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES, le 24 octobre 2013

Une copie est demeurée ci-annexée. (annexe 1)

Ce permis est intégralement retranscrit ci-dessous :

REPUBLIQUE FRANCAISE	DOSSIER PC 074 124 13 H0010 Date de dépôt : 26 juillet 2013 Demandeur : SAFILAF, représenté par Pour : 2 Immeubles d'habitation Adresse terre : RTE des hôteliers lieudit Malchamp à Feigères
ARRETE Accordant un permis de construire Au nom de la commune de Feigères	
Le Maire de Feigères	
Vu la demande de permis de construire présentée le 26 juillet 2013 par SAFILAF représenté par	
Vu l'objet de la demande : . pour 2 Immeubles d'habitation . sur un terrain situé Rte des hôteliers lieudit Malchamp à Feigères (74160) . pour une surface de plancher créée de 1500m²	
Vu le Code de l'Urbanisme Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11/07/2013 Vu l'avis favorable de COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS en date du 28/08/2013 Vu l'avis de l'Electricité Réseau Distribution France -Service urbanisme en date du 28/08/2013 mentionnant des travaux d'extension nécessaires à l'opération	

Vu l'accord préalable du demandeur à prendre à sa charge les travaux d'extension du réseau électrique (art L 332-15 du Code de l'Urbanisme)

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2

Article 2

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre, il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable seront strictement respectées. (cf copie ci-jointe)

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'alimentation électrique seront strictement respectées (cf. copie ci-jointe)

Les raccordements aux réseaux câblés devront être enterrés (article UA 4 du règlement du plan d'Urbanisme)

La nuance de teinte des matériaux de façades et de toiture sera déterminée en accord avec la commune sur échantillon, avant réalisation (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme)

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

Le cordon boisé en partie sud-est sera préservé.

Le 24 octobre 2013

Le maire

Pour le Maire

Le Maire Adjoint

SAVOVENTES.FR

NB. Pour satisfaire à la commercialisation, deux logements ont été divisés par deux. Le nombre de place de stationnement exigé par le PLU au moment de la délivrance du permis de construire correspond à cette division.

AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE - RECOURS DES TIERS

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte :

De trois procès-verbaux de constat d'affichage établi par la SCP MOTTET DUCLOS huissier de justice à ST JULIEN EN GENEVOIS en date 8 novembre 2013, 9 décembre 2013 et 8 janvier 2014, dont des copies sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après mention (annexes 2-1, 2-2 et 2-3)

ATTESTATION DE NON RECOURS ET NON RETRAIT

Il résulte d'un certificat délivré par la commune de FEIGERES le 22 janvier 2014 que le permis de construire sus-visé n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif et qu'il est purgé de tout recours, suite au désistement sus-visé (annexe 3)

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Ledit permis a fait l'objet d'un arrêté de transfert délivré le 21 mars 2014 au profit de la société LES VENITIENNES sous le numéro PC 074 124 13 H 00010t01, une copie dudit arrêté de transfert est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (annexe n°4).

AFFICHAGE DU TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE -

Le transfert du permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte deux procès-verbaux de constat d'affichage établi par la SCP MOTTET DUCLOS huissier de justice à ST JULIEN EN GENEVOIS en des 20 juin et 20 mai 2014, dont des copies sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après mention (annexes 5-1, et 5-2)

REGLEMENTATION RELATIVE à l'AMIANTE

Le requérant déclare que l'immeuble objet du présent acte ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997 n'entre pas dans le champ d'application des décrets 96-97 du 7 février 1996 et n° 87-855 du 12 septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001, et n° 2002-839 du 3 mai 2002.

TITRE I

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Commune de FEIGERES (Haute Savoie) Lieudit Malchamp du Milieu
Un ensemble immobilier dénommé "LES VENITIENNES",

Comprenant deux immeubles et un groupe de garages, le tout édifié de la manière suivante :

- Bâtiment A : élevé d'un rez-de-chaussée et un étage au dessus
- Bâtiment B : élevé sur sous-sol constituant le groupe de garages, un rez-de-chaussée et un étage au dessus, divisé en deux allées B1 et B2
- Un groupe de garages sur d'un seul niveau de sous-sol accessible par une rampe dont l'accès se fait à l'Ouest du tènement

Espaces verts, voirie, cheminements, local vélos, aire de stockage des ordures ménagères et jardin potager partagé.

Ledit ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZP	186	Malchamp du Milieu			42	32

2 - DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier est divisé en 47 lots, numérotés de 1 à 47, savoir :

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans la propriété du sol indivis.

Cette quote-part est exprimée en 100.000èmes

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

L'ensemble immobilier objet des présentes comprend :

LE LOT NUMERO UN (1)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 1
Et les 326 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX (2)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 2
Et les 326 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS (3)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage double numéro 3-4
Et les 611 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE (4)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage double numéro 5-6
Et les 635 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ (5)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 7
Et les 337 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SIX (6)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 8
Et les 335 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SEPT (7)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 9
Et les 335 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (8)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 10
Et les 336 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF (9)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 11
Et les 326 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX (10)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 12
Et les 322 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO ONZE (11)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 13
Et les 322 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DOUZE (12)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 14
Et les 323 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TREIZE (13)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 15
Et les 383/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 16
Et les 383 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUINZE (15)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage double numéro 17-18
Et les 697 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SEIZE (16)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le parking numéro 19
Et les 177 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 20
Et les 373 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 21
Et les 373 /100.000èmes des parties communes générales.



LE LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 22
Et les 373 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT (20)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 23
Et les 374 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le parking numéro 24
Et les 177 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage double numéro 25-26
Et les 695 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 27
Et les 383 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 28
Et les 383 /100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 29
Et les 395 /100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro A 00-01 de type T3, dont la porte est la première en partant de la gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 20,72m² environ et d'un jardin de 98,66m² environ
Et les 4275/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro A 00-05 de type T2, dont la porte est la deuxième en partant de la gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 13,86m² environ et d'un jardin de 66,06m² environ
Et les 3103/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro A00-02 de type T3 dont la porte est la troisième en partant de la gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 28.84 m² et d'un jardin de 155,69m² environ
Et les 4421/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro A 00-03 de type T3, dont la porte est la quatrième en partant de la gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 19,45m² et d'un jardin de 148,82m² environ
Et les 4731/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE (30)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro A 00-04, de type T5, dont la porte est la cinquième en partant de la gauche en entrant dans le hall
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 20,72m² et d'un jardin de 171,41m² environ
Et les 7133/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Dans le bâtiment A, au premier étage, l'appartement numéro A 01-01, de type T3, dont la porte est la première à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 18.96 m² environ
Et les 4.046/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

Dans le bâtiment A, au premier étage, l'appartement numéro A 01-05, de type T2, dont la porte est la deuxième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 13.08 m² environ
Et les 2920/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)

Dans le bâtiment A, au premier étage, l'appartement numéro A 01-02, de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 27,18 m² environ
Et les 4142/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

Dans le bâtiment A, au premier étage, l'appartement numéro A 01-03, de type T3, dont la porte est la quatrième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 18,18 m² environ
Et les 4465/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Dans le bâtiment A, au premier étage, l'appartement numéro A 01-04, de type T5, dont la porte est la cinquième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 19,01 m² environ
Et les 6836/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

Dans le bâtiment B, allée B1, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B01-00-01 de type T4, dont la porte est la première à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 25,07 m² environ et d'un jardin de 99,47m² environ
Et les 4724/100.000èmes des parties communes générales.

1
PA

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

Dans le bâtiment B, allée B1, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B01-00-02 de type T2, dont la porte est la deuxième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 17,44 m² environ et d'un jardin de 16,88m² environ
Et les 2634/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Dans le bâtiment B, allée B1, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B01-00-03 de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 20,09 m² environ et de deux jardins de 19,44m² et 12,46m² environ
Et les 4061/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

Dans le bâtiment B, allée B1, au premier étage, l'appartement numéro B01-01-01 de type T4, dont la porte est la première à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 14,08 m² environ
Et les 4404/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Dans le bâtiment B, allée B1, au premier étage, l'appartement numéro B01-01-02 de type T2, dont la porte est la deuxième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 12,26 m² environ
Et les 24708/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Dans le bâtiment B, allée B1, au premier étage, l'appartement numéro B01-01-03 de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 12,26 m² environ
Et les 3852/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Dans le bâtiment B, allée B2, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B02-00-01 de type T4, dont la porte est la première à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 15,97 m² environ et de deux jardins de 114,79m² et 22,74m² environ
Et les 4665/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

Dans le bâtiment B, allée B2, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B02-00-02 de type T2, dont la porte est la deuxième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 17,53 m² environ et d'un jardin de 16,96m² environ
Et les 2632/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

Dans le bâtiment B, allée B2, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B02-00-03 de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 20 m² environ et de deux jardins de 19,36m² et 12,46m² environ
Et les 4060/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Dans le bâtiment B, allée B2, au premier étage, l'appartement numéro B02-01-01 de type T4, dont la porte est la première à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 14,08 m² environ
Et les 4404/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Dans le bâtiment B, allée B2, au premier étage, l'appartement numéro B02-01-02 de type T2, dont la porte est la deuxième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 12,26 m² environ
Et les 2470/100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Dans le bâtiment B, allée B2, au premier étage, l'appartement numéro B02-01-03 de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'un balcon de 12,26 m² environ
Et les 3852/100.000èmes des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-dessous, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, reproduit ci-après :

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes en 100.000èmes
1	GG	SS	Garage N°1	326,00
2	GG	SS	Garage N°2	326,00
3	GG	SS	Garage N° 3-4	611,00
4	GG	SS	Garage N°5-6	635,00
5	GG	SS	Garage N°7	337,00
6	GG	SS	Garage N°8	335,00
7	GG	SS	Garage N° 9	335,00
8	GG	SS	Garage N°10	336,00
9	GG	SS	Garage N°11	326,00
10	GG	SS	Garage N° 12	322,00
11	GG	SS	Garage N° 13	322,00
12	GG	SS	Garage N° 14	323,00
13	GG	SS	Garage N°15	383,00
14	GG	SS	Garage N°16	383,00

15	GG	SS	Garage N° 17-18	697,00
16	GG	SS	Parking n°19	177,00
17	GG	SS	Garage N°20	373,00
18	GG	SS	Garage N°21	373,00
19	GG	SS	Garage N° 22	373,00
20	GG	SS	Garage N°23	374,00
21	GG	SS	Parking N°24	177,00
22	GG	SS	Garage N°25-26	695,00
23	GG	SS	Garage N° 27	383,00
24	GG	SS	Garage N°28	383,00
25	GG	SS	Garage N°29	395,00
26	A	RDC	Apt T3 N°00-01	4275,00
27	A	RDC	Apt T2 N°00-05	3103,00
28	A	RDC	Apt T3 N°00-02	4421,00
29	A	RDC	Apt T3 N°00-03	4731,00
30	A	RDC	Apt T5 N° 00-04	7133,00
31	A	1er	Apt T3 N°01-01	4046,00
32	A	1er	Apt T2 N°01-05	2920,00
33	A	1er	Apt T3 N°01-02	4142,00
34	A	1er	Apt T3 N°01-03	4465,00
35	A	1er	Apt T5 N° 01-04	6836,00
36	B1	RDC	Apt T4 N° 00-01	4724,00
37	B1	RDC	Apt T2 N° 00-02	2634,00
38	B1	RDC	apt T3 N° 00-03	4061,00
39	B1	1er	Apt T4 N° 01-01	4404,00
40	B1	1er	Apt T2 N° 01-02	2470,00
41	B1	1er	apt T3 N° 01-03	3852,00
42	B2	RDC	apt T4 N° 00-01	4665,00
43	B2	RDC	Apt T2 N° 00-02	2632,00
44	B2	RDC	apt T3 N° 00-03	4060,00
45	B2	1er	apt T4 N° 01-01	4404,00
46	B2	1er	Apt T2 N° 01-02	2470,00
47	B2	1er	apt T3 N° 01-03	3852,00
				100.000,00

(*) Dans le tableau ci-dessus :

« Apt » veut dire appartement.

« GG » veut dire « groupe de garages »

« SS » veut dire sous-sol

Pour le calcul des tantièmes généraux, il a été pris en compte les éléments suivants :

COEFFICIENT DE PONDERATION	
Appartement	surface réelle
Terrasse et balcon	0,2
Garage	x 0,4
Parking	x 0,2
Jardin privatif	Jusqu'à 50m ² : 0,05 Au-delà de 50m ² : 0,02

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

Numéro plan	Description du plan	Numéro annexe
00	Plan Masse	6-1
01	BAT A – Niveau 0	6-2
02	BAT A – Niveau 1	6-3
03	BAT A – Coupe	6-4
04	BAT A Façades Nord et sud	6-5
05	BAT A – Façade Est et Ouest	6-6
06	BAT B – Niveau -1	6-7
07	BAT B – Niveau 0	6-8
08	BAT B – rdc	6-9
09	BAT B Coupe	6-10
10	BAT B – Façades Nord et Sud	6-11
11	BAT B – Façades Est et Ouest	6-12

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

CECI EXPOSE,

Il est établi de la manière suivante le REGLEMENT DE COPROPRIETE et l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION faisant l'objet des présentes.

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

Il a pour but notamment :

1°) de déterminer les éléments 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 ;

2°) de fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;

/ PA

3°) d'organiser l'administration de l'immeuble ;

4°) de prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et contestations ;

5°) Etant ici précisé que sont inclus des ouvrages qui peuvent ne pas avoir été prévus par la société comparante mais qui peuvent devenir nécessaires ou être décidés par les copropriétaires.

Ce règlement ne peut donc, en aucun cas, être opposé à ladite société, mais seulement entre les copropriétaires.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires à tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Spécialement, les dispositions du présent règlement relatives aux «travaux» ne s'appliqueront bien entendu pas aux travaux de construction de l'immeuble et de ses infrastructures, pour la réalisation desquels la société dénommée SCI LES VENITIENNES susnommée, ou toute personne qu'elle se substituerait, conservera, en tout état de cause, les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, ou, s'il y a lieu, la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Avant ou après achèvement de l'ensemble immobilier, la société SCI LES VENITIENNES ou tout autre personne qu'elle se substituerait, pourra procéder librement, sans aucune intervention des copropriétaires à la modification de la composition des lots lui appartenant et de pouvoir apporter seule les modifications rendues de ce fait nécessaires à l'état descriptif de division pour dresser tout acte rectificatif ou modificatif.

En outre, elle pourra apporter toutes adaptations aux constructions à leurs aménagements, à leurs abords et dépendances, à l'emprise des parties communes, aux éléments d'équipement communs, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation de la construction ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des sociétés concessionnaires ou dans le but d'améliorer les aménagements, et mettre s'il y a lieu le règlement, l'état descriptif de division et les plans en conformité avec ces adaptations sans intervention des autres copropriétaires. Ainsi elle pourra déposer tout permis modificatif nécessaire.

Etant néanmoins précisé que les modifications dont il s'agit ne pourront concerner que la distribution intérieure des parties privatives restées la propriété de la société de construction (réunion ou division des lots invendus), sauf la possibilité d'utiliser les parties communes spéciales aux lots attenants, ainsi qu'il sera indiqué ci-dessous et de démolir les murs de séparation entre les logements, considérés comme parties communes afin de les réunir.

Cette information étant d'ores et déjà donnée à la future copropriété et aux acquéreurs des divers lots, la société " SCI LES VENITIENNES " pourra procéder à la division ou

subdivision de lot et ce conformément à ce qui est dit ci-dessus. Tous pouvoirs lui étant ici conférés.

Dans l'hypothèse où d'autres modifications à la composition des logements interviendraient en cours de chantier, il sera loisible à la société SCI LES VENITIENNES de regrouper les diverses modifications dans une seule demande de permis de construire modificatif en fin de chantier.

De convention expresse, les copropriétaires et occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement ou de parachèvement des autres locaux et des parties communes du présent immeuble ainsi que les inconvénients inhérents à la réalisation de sa commercialisation.

Cependant le libre accès aux biens vendus devra être assuré en permanence. la SCI LES VENITIENNES s'oblige toutefois, sous réserve des impératifs de construction et dans la mesure où il n'en résulte pas un accroissement de ses charges à réduite autant que faire se peut les nuisances pouvant résulter de ces travaux de construction pour les copropriétaires.

En tout état de cause, ces nuisances ne devront pas empêcher l'usage des locaux conformément à leur destination, savoir l'habitation, et ne devront pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

Par ailleurs, les copropriétaires devront également supporter les inconvénients pouvant découler de la présence, dans le présent immeuble de panneaux d'affichage, fléchages, ou toutes autres formes de publicité à l'entrée de l'ensemble immobilier, sur les murs ou les balcons et sur les parties du terrain non construites, avant ou pendant la durée des travaux et de la commercialisation totale, sans possibilité de recours de la part des copropriétaires occupants ou non contre le promoteur. De même la société SCI LES VENITIENNES pourra conserver l'appartement modèle et le bureau de vente aménagés jusqu'à la fin de la commercialisation ; ladite faculté étant ici stipulée par dérogation aux dispositions du présent règlement relatif aux conditions d'usage des parties privatives et des parties communes.

Les facultés prévues ci-dessus sont temporaires elles ne s'appliquent que dans le cadre et les limites de la commercialisation du présent ensemble immobilier.

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont de cinq catégories.

A – Parties communes à tous les copropriétaires ou parties communes générales

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

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif de division.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative.

- la totalité du sol bâti ou non bâti du terrain tel que désigné ci-dessus, planté ou non,

- compris dans le terrain d'assiette,
- les parkings visiteurs et cheminements
 - le jardin potager partagé
 - le local vélos
 - l'aire de stationnement des ordures ménagères
 - les abords des constructions ; les réseaux généraux de toute nature jusqu'à l'entrée de l'immeuble,
 - s'il y a lieu les clôtures et les mitoyennetés d'avec les immeubles contigus, les berlinoises,
 - le bassin de rétention et ses installations,
 - les locaux techniques à l'usage de tous
 - les compteurs généraux d'eau, d'électricité, s'ils ne sont pas propres aux logements ou groupe de garages
 - les conduits, canalisations, prises d'air, réseaux de toute nature de l'immeuble, avec leurs coffres gaines, et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, depuis les branchements ou raccordements sur les réseaux publics jusqu'à l'entrée du bâtiment, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements ou raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs ou autres ouvrages constituant des parties communes auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes)

D'une manière générale tous les compteurs, conduits et réseaux ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations ou installations pouvant exister, à l'usage collectif de l'ensemble immobilier et qui ne sont pas propres aux logements ou au groupe de garages uniquement

Précision faite que les éléments mentionnés ci-dessus, figurent pour ordre, soit que ces éléments figurent au descriptif de construction, soit que ces éléments soient installés ultérieurement à la décision de la copropriété.

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. Le tout évidemment, s'il en existe.

Le groupe de garages étant édifié sous le bâtiment B toutes les dépenses engendrées par les réparations du gros œuvre en sous-sol ou sa reconstruction (reprises de fondations etc....), seront à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Accessoires aux parties communes

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

- le droit de surélever chaque bâtiment désigné ci-dessus (*), d'en affouiller le sol
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces libres de l'ensemble immobilier, qui sont choses communes,
 - le droit d'affouiller ces espaces libres,
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- le tout à l'intérieur de l'assiette de la copropriété.

(*) voir infra « droit de surélévation

B-1 Parties communes aux logements uniquement

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des logements de ces bâtiments uniquement :

Le ballon de stockage de gaz situé à l'extérieur ;

B-2 Parties communes à chaque immeuble (A et B) pris individuellement

- les façades et les murs extérieurs porteurs ou non avec leurs parements, revêtements, panneaux, ornements, éléments décoratifs de toute nature (mais à l'exclusion des fenêtres, portes fenêtres, portes, volets des appartements et autres locaux privatifs et grilles ou rideaux de fermetures),

- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou la solidité de l'immeuble, fondations piliers, poteaux, poutres, voiles ou murs porteurs, et d'une façon générale les éléments horizontaux et verticaux des structures,

-les couvertures, les toitures, chenaux, évacuation des eaux pluviales,

- les balcons, terrasses et jardins privatifs, mais non la terre végétale et les végétaux (même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, dans la mesure de ce qui est dit au présent règlement),

- les canalisations de gaz depuis la citerne jusqu'au compteur de chaque immeuble ou à la manchette individuelle ;

- les murs et cloisons intérieurs sous réserve de ce qui est dit aux présentes au paragraphe « parties privatives » pour les cloisons intérieures aux appartements

- les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives

- les portes (avec s'il y a lieu leurs sas) des vestibules du hall d'entrée, des escaliers, des circulations et dégagements des locaux constituant des parties communes (à l'exclusion par conséquent des portes, fussent-elles palières, des locaux privatifs)

- le hall d'entrée de chaque immeuble (pour le bâtiment B, chaque hall est une partie commune à chaque allée « B1 » et « B2 »)

- les escaliers desservant les différents étages en élévation, (pour le bâtiment B, chaque escalier est une partie commune à chaque allée « B1 » et « B2 »)

- les colonnes montantes et canalisations principales ainsi que les raccordements d'eau, d'électricité, de chauffage, etc..

- les éléments d'équipement affectés à l'usage ou à l'utilité des logements uniquement tels que :

- les compteurs généraux d'eau, d'électricité, de chauffage (s'ils ne concernent que les logements) etc.

- les câbles de télédistribution, s'il existe, mais non compris les prises dans les locaux privatifs,

- les couloirs, circulations et dégagements intérieurs assurant la desserte des appartements et d'une façon générale des différents locaux privatifs (y compris les lots différents) ou communs composant l'immeuble,

- le local VMC en toiture , les conduits d'extraction d'air, de ventilation s'il en existe (à l'exclusion de ceux qui desserviraient un seul local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot, pour autant que ces conduits ne soient pas pris dans la masse des murs, ou autres ouvrages constituant des parties communes auquel cas, ils constitueraient eux-mêmes des parties communes)

- les installations de "portier électronique" s'il en existe depuis la porte du hall d'entrée

de l'immeuble, jusqu'à et non compris les postes installés dans les locaux privatifs,

- les boîtes aux lettres, à l'exception des portes des boîtes aux lettres et de leur serrure, constituant des parties privatives,

- les compteurs particulier d'eau, d'électricité, de chauffage, propres à chaque immeuble uniquement etc..

- les conduits, canalisations, prises d'air, réseaux de toute nature propres à chaque bâtiment pris individuellement, avec leurs coffres gaines, et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, depuis les branchements ou raccordements sur les réseaux publics, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements ou raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs ou autres ouvrages constituant des parties communes auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes particulière)

D'une manière générale tous les compteurs, conduits et réseaux qui sont propres à chaque immeuble ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations ou installations pouvant exister, à l'usage collectif des immeubles A ou B.

En ce qui concerne le bâtiment B, celui-ci étant desservi par deux allées B1 et B2, tous les éléments tels : escalier, hall, conduites, revêtements etc... sont les parties communes à chaque allée prises individuellement.

Précision faite que les éléments mentionnés ci-dessus, figurent pour ordre, soit que ces éléments figurent au descriptif de construction, soit que ces éléments soient installés ultérieurement à la décision de la copropriété.

Et en général tous les accessoires des parties communes particulières ci-dessus définies, leurs parties vitrées ou mobiliers (fenêtres verrières, châssis de toits, trappes de visites etc...) leurs cloisons, coffres, gaines ; leurs équipements et appareillages, installations mécaniques, électriques d'éclairage, etc... ; leurs aménagements, décorations, glaces, revêtements moquettes, paillassons ; leurs objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures en conséquence, (non compris s'il y a lieu, les tapis brosse sur les paliers d'étage s'ils sont fournis par chaque copropriétaire),

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires d'une même allée.

C – Parties communes au groupe de garages en sous-sol

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage des garages uniquement :

- la rampe d'accès et bande roulante
- la porte d'accès, son système d'ouverture (mais non les télécommandes d'ouverture qui sont des parties privatives)
- la voie de circulation, mais non le revêtement superficiel des garages privatifs
- les gros murs à l'exclusion des murs porteurs, mais non les murs séparatifs entre deux garages
- les sas de communication et leurs portes
- les issues de secours et leurs escaliers
- les installations d'éclairage et électrique et les consommations.

- les ventilations propres (gainés) avec leurs accessoires,
- les installations de sécurité, et les extincteurs, quand ils auront été installés par le syndic
- les systèmes de séparateur d'hydrocarbures s'il en existe un et généralement tous les équipements qui sont propres à ce groupe.

PARTIES PRIVATIVES

Définition

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

Description

Elles comprennent donc :

- les plafonds et les revêtements de sols souples (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes),
- les carrelages, et tous autres revêtements des sols,
- les cloisons intérieures (mais ni les gros murs, ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les barres d'appui des fenêtres, des gardes corps et des balcons et terrasses.
- les installations individuelles d'interphone ou de vidéophone, réseau câblé le cas échéant
- les portes palières, les fenêtres et les portes- fenêtres, les volets, stores et rideaux
- les canalisations depuis les compteurs divisionnaires (sauf si ces derniers sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- les installations de chauffage (radiateurs, chaudière) les conduits, les canalisations depuis le compteur, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,
- les installations de la cuisine, appareils sanitaires etc...,
- les placard et penderies,
- les glaces, papiers peints, tentures et décors,
- les canalisations intérieures dans chaque logement depuis le compteur ou le manchon s'il existe.
- les compteurs (quand ils ne sont pas propriété d'un concessionnaire ou fournis dans le cadre d'un contrat de location)
- les dalles des terrasses et balcons, s'il en existe et non l'étanchéité des dalles en dessous
- la terre végétale des jardins privatifs, leurs plantations réalisées dans lesdits jardins et leurs clôtures
- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative

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

Il est précisé que les balcons, jardins et terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

Les aménagements et plantations réalisés sur les terrasses et jardins affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire constitueront des parties privatives pour le propriétaire qui en a l'usage et donc l'entretien à sa charge.

Les éléments constituant la séparation entre les terrasses et jardins privatifs appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre eux, s'il en existe.

Seuls les revêtements superficiels des sols ou terrasses constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assurant éventuellement leur étanchéité) constituant des parties communes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement est situé dans une zone urbaine.

Il est destiné exclusivement à l'usage d'habitation et /ou professionnel, le tout sous réserve de ce qui est précisé au paragraphe occupation.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes

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

Certaines parties privatives, si elles existent, notamment terrasses pouvant être traversées par différentes canalisations ou réseaux, les servitudes les plus étendues sont consenties à la copropriété afin d'effectuer toutes les réparations qui s'avèreraient nécessaires ou effectuer le remplacement de ces canalisations ou réseaux à charge par la copropriété de procéder à la remise en état des parties privatives après les travaux, le tout sans indemnité de part ni d'autre.

Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ou de bureaux.

L'exercice de professions libérales ou assimilées, est autorisé dans les appartements, à l'exception des cabinets de radiologies, professeurs de chants ou de musique et sous réserve des critères cumulatifs ci-dessous :

- * qu'elles ne portent pas atteinte à jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires
- * que le copropriétaire intéressé fasse son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires qu'il devra demander directement notamment celles concernant le changement de destination.

Les sièges de sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis dans les appartements à la condition que ces sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble

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

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation,

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartement entier est autorisée.

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

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, et terrasses, ne pourront, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

L'entretien des menuiseries devra respecter leur couleur d'origine.

La pose de stores bannes et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires selon les règles de majorité applicables en la matière et selon proposition de l'architecte lors de la première assemblée de copropriétaires. L'architecte devra également valider le tube enrouleur, lambrequin droit ou coffre intégral, et les mécanismes et automatismes.

La teinte et la forme des volets roulants ne pourront être modifiées sans l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, et terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble, notamment la pose de canisse, toiles tendues ajourées ou non, films plastiques etc... contre les gardes corps est interdite.

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

Les façades ne pourront être modifiées sans le consentement préalable de l'architecte concepteur (Article 111-1 du Code la propriété intellectuelle)

Harmonie intérieure

Tout ce qui contribue à l'harmonie intérieure de chaque cage d'escalier ne pourra être modifié ou repeint que pour le compte des copropriétaires intéressés et par les entreprises agréées par le syndic.

Il en est ainsi pour toutes les parties privatives visibles des parties communes, telles que les portes palières et les portes de boîtes aux lettres.

Par contre, les frais seront supportés par les copropriétaires intéressés seulement.

Les plaques des boîtes aux lettres, des portes palières et des portiers électriques, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic. En cas de non-conformité persistante, le

syndic fera procéder à cette mise en conformité, aux frais des propriétaires concernés.
Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Garages, parc de stationnement

Les garages et /ou parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Il est ici fait observer que les sous-sols sont pourvus d'une étanchéité relative telle que définie par la norme DU 14/1 et peuvent laisser des traces d'humidité.

Les garages et locaux en sous-sol peuvent faire l'objet de passage de tuyauteries, tubes électriques, descente de canalisations et doivent rester accessibles à tout moment, aux entreprises devant éventuellement intervenir, avec l'accord de la copropriété.

Les garages et locaux vélos sont uniquement destinés à recevoir et véhicules, vélos et objets ne craignant pas l'humidité. Il est donc déconseillé de stocker notamment des documents à base de papier, vêtements, textiles, matériels électriques au sens large. Il en est de même pour les locaux vélos.

Par ailleurs l'acquéreur reconnaît avoir été informé que les garages ont des dimensions et des dispositions variables qui peuvent ne pas convenir à certains types de véhicules.

Véhicules électriques ou hybrides - 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.

Utilisation des fenêtres - balcons, terrasses, jardins et ouvertures

La transformation des balcons et terrasses pour en faire des vérandas devra être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve des autorisations administratives.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons terrasses, dans les jardins, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Les jardinières devront être installées à l'intérieur des terrasses et balcons.

Les copropriétaires d'appartement comprenant des balcons, terrasses, devront maintenir ceux-ci en parfait état d'entretien et à leurs frais.

Sur les balcons et terrasses, seuls sont autorisés les bacs à fleurs. Toutefois sur les terrasses seront autorisés les arbustes en pot sous réserve que leur hauteur ne soit pas supérieure à deux mètres.

L'utilisation des balcons, terrasses et jardins ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires, et notamment toutes précautions devront être prises pour l'arrosage des plantes et lavage des sols, notamment les jets situés sous les balcons ne pourront être utilisés qu'à l'évacuation des eaux de pluie.

De plus et ce pour l'ensemble des balcons et terrasses, la cunette et les évacuations existantes devront impérativement être maintenues et débouchées par le propriétaire du lot.

Les écoulements d'eau des balcons, terrasses, devront être maintenus libres et dégagés de tout dépôt de quelque nature que ce soit par le propriétaire du lot.

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

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

Ils pourront procéder à leur aménagement ou décoration dans le respect de l'harmonie de l'immeuble tel qu'il est dit aux présentes.

Il est interdit d'effectuer des plantations d'espèces végétales dont les racines, le feuillage ou la hauteur seraient de nature à nuire à l'étanchéité ou à la bonne tenue des ouvrages.

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif de balcons ou terrasses seront responsables de tous les dommages, fissures, fuite etc, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter plantations, jardins suspendus etc. ...

Il est interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires concernés supporteront en conséquence d'une utilisation anormale tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leur frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Il est précisé que les dalles amovibles ne le sont que pour les réparations éventuelles d'étanchéité et qu'elles ne doivent ni être déplacées, ni détériorées, car ces dalles ont pour but de protéger le matériau d'étanchéité qui doit être à l'abri des coupures et des brûlures. Chaque copropriétaire concerné sera responsable des dégâts occasionnés à l'étanchéité notamment.

Il sera expressément interdit d'effectuer des travaux de maçonnerie sur ces terrasses. En aucun cas il ne sera effectué de scellements dans la protection d'étanchéité.

La hauteur des garde-corps devra toujours être égale à la hauteur fixée par la réglementation.

Pour les terrasses, jardins et balcons concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'immeuble, le syndic sera chargé de faire respecter l'obligation ci-dessus, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent atteinte à l'harmonie générale. En cas de carence d'un copropriétaire, il pourra faire effectuer aux frais du copropriétaire défaillant, tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble, toujours sous contrôle

du syndic. Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge sont interdits. Les portiques pour enfants sont autorisés.

L'usage des balcons, terrasses ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires et notamment il est interdit d'y entretenir des activités bruyantes et d'y effectuer des barbecues.

Aucune modification ne pourra être apportée sur les terrasses jusqu'à l'obtention par la SCI LES VENITIENNES du certificat de non contestation de la conformité prévue par les articles R.462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux supplémentaires qui affecteraient ces parties devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte de l'opération, ainsi qu'à l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le remplacement du revêtement sur les balcons et balcon devra se faire à l'identique aux frais du propriétaire concerné.

Jardins et terrasses privatifs

Il convient de rappeler que le sol est une partie commune (à l'exception de la terre végétale) et que les propriétaires n'en ont que la jouissance privative.

Les propriétaires des lots ayant la jouissance privative un jardin sur dalle devront prendre toute disposition et précaution pour préserver l'étanchéité située en dessous. Notamment ils ne pourront planter des essences dont les racines pourront endommager cette étanchéité ; leur responsabilité pouvant être engagée en cas de non respect de cette clause. Seuls les petits arbustes sont autorisés.

Les canisses sont strictement interdits. Les brises-vues devront être d'un modèle uniforme et la forme et la couleur devront être approuvées en assemblée générale.

Le sol peut faire l'objet de passage de canalisations ou de regards accessibles, à tout instant, aux entreprises devant éventuellement intervenir, avec accord de la copropriété.

Il ne pourra pas être planté d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

Si des haies sont plantées à l'intérieur des jardins privatifs, la jouissance sera exclusive à l'acquéreur lequel en devra l'entretien et la taille, sauf en cas de mitoyenneté.

En cas de carence d'entretien par les copropriétaires le syndic aura pouvoir de faire intervenir une entreprise aux frais des copropriétaires défaillants.

Bruits

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors mêmes qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, ou autres appareils, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

L'utilisation de climatiseur peut être autorisée par décision de l'assemblée générale des copropriétaires et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins et que l'appareil ne soit pas visible en façade de l'immeuble.

Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes. Les chiens d'attaque (de catégories I et II) sont interdits.

Les animaux devront être tenus en laisse ou cage dans les parties communes.

Antennes

Dans la mesure où une antenne collective de télévision aura été prévue, avec un raccordement effectué dans chaque appartement, l'installation d'antennes individuelle ne sera pas autorisée.

Si le réseau interne ne pouvait satisfaire des besoins spécifiques, des antennes pourraient être posées aux conditions suivantes :

- installer sur les bases d'un cahier des charges approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965 du 10 juillet 1965

- sous réserve des autorisations administratives et réglementaires

Ces antennes devront être installées sur le toit et posées par un professionnel retenu par le syndicat et sous contrôle du syndic.

Enseignes - Plaques

Les dépenses de toute nature entraînées, directement ou indirectement par l'installation de plaques, lettres, sigles ou symboles ou panonceaux seront supportées par les seuls propriétaires concernés. Ils devront faire procéder à leur frais, à leur dépose ou repose en cas de ravalement ou de réparation des parties communes.

Pendant la période de commercialisation de l'immeuble, il pourra être apposé des panneaux à cet effet.

Le syndic pourra apposer dans les parties communes des panneaux destinés à l'affichage de consignes de sécurité ou de communication intéressant la copropriété ou ses occupants. Il pourra être posé une plaque sur la porte palière.

Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic comme dit ci-dessus.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer à l'entrée de l'immeuble ainsi que dans le vestibule d'entrée, ainsi qu'à l'extérieur une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité.

Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Plaques signalétiques à caractère permanent

Outre les plaques mentionnant les numéros de voie et le nom de la résidence, la société SCI LES VENITIENNES pourra apposer sans indemnité des plaques mentionnant le nom du Réalisateur du programme ainsi que celui de l'Architecte Concepteur, sur le mur de façade du rez-de-chaussée, à l'entrée de chaque allée et/ou à l'entrée principale de la résidence.

Ces plaques, dont le modèle et l'emplacement seront fixés par la société SCI LES VENITIENNES, seront apposées de manière définitive. La Copropriété devra veiller à leur maintien, leur entretien, ainsi qu'à leur remplacement en cas de vol ou de dégradation.

11

PN

Extincteurs – Plans d'évacuation

Les plans d'évacuation pour la sécurité incendie seront à la charge de la copropriété et mis en place dès la prise de possession par les acquéreurs.

Il en sera de même pour les extincteurs.

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

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

Libre accès

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

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

Passage de canalisations - gaines

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, en ce compris les espaces réservés à leur usage exclusifs, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs ainsi que l'implantation de robinets de purges, trappes, compteurs, regards y afférentes. Tout copropriétaire concerné devra laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées dans leur entretien, réparation ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Cheminée

Compte-tenu de la difficulté de fonctionnement des cheminées avec la ventilation mécanique contrôlée, il est strictement interdit de réaliser des cheminées dans les appartements.

Chauffage - appareils de cuisine

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage d'appoint individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite. Les appareils de gaz en bouteille pour la

cuisine sont autorisés dans la limite du respect des prescriptions de sécurité et des restrictions qui pourraient être imposées par les compagnies d'assurance de l'immeuble et la réglementation applicable.

En cas d'absence, les appartements devront obligatoirement être chauffés au minimum à 12° afin de ne pas abaisser la température des logements voisins.

Le stockage du gaz en bouteille dans les logements dotés de ventilation mécanique contrôlée (VMC) est formellement interdit.

Ventilation mécanique contrôlée

Chaque copropriétaire devra faire obligatoirement nettoyer les filtres des bouches à air des ventilations mécaniques contrôlées, à raison d'un minimum de trois fois l'an. Ces bouches se situent habituellement dans les cuisines, salles de bains et W.C. Il est interdit d'y brancher quelque appareil que ce soit et en particulier des hottes aspirantes.

De même, il est interdit de boucher, de quelque manière que ce soit, les entrées d'air situées dans les séjours et chambres.

Appareils ou dispositifs de climatisation

Jusqu'à l'obtention de la conformité administrative, l'installation d'appareil de dispositifs de climatisation est subordonnée à l'accord de l'architecte et du bureau de contrôle.

Les appareils de climatisation ne peuvent être installés que dans les caissons non visibles de l'extérieur et selon les prescriptions de l'architecte. Ces appareils ne devront produire aucune nuisance sonore anormalement perceptible par les lots voisins et que la récupération des condensats soit assurée.

Isolation phonique

En application de la réglementation en vigueur, les copropriétaires qui souhaiteraient modifier les revêtements de sol, ou modifier leur logement, seront tenus de respecter strictement les normes d'isolation phonique et thermique, notamment celles du règlement de construction

Modification des revêtements de sols

Il ne pourra être, sous quelque condition que ce soit, apporté de modification à la nature des revêtements de sols tels qu'ils ont été prévus au descriptif de l'immeuble tant dans les parties communes que les parties privatives, sans avoir obtenu au préalable l'accord du bureau de contrôle et à posteriori, avoir fait procéder aux tests phoniques réglementaires.

Il est expressément stipulé que le revêtement de sols ne pourra être modifié qu'après avis de l'architecte de la copropriété et information du syndic, si nécessaire, et à la condition que le procédé et les matériaux utilisés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Modification des lots par le propriétaire constructeur

La société SCI LES VENTIENNES se réserve le droit de percer les dalles, d'effectuer des ouvertures dans les murs porteurs, et ce sans autorisation préalable de la copropriété. Le Maître d'Ouvrage s'engage pour ces travaux à obtenir l'avis ainsi que l'accord du bureau de contrôle.

La société SCI LES VENTIENNES se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution des locaux d'habitation, ainsi que les droits et charges y attachés, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de copropriété et non encore vendus par lui, avant ou après

 PA

achèvement, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'immeuble.

En conséquence, le constructeur :

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

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

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

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

Modifications

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

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'Homme de l'Art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale, comme il est dit à l'Article "Décisions exigeant la majorité absolue" ci-après

En cas de revente du lot, le nouveau copropriétaire prendra sous sa responsabilité les conséquences de ladite modification.

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

Le copropriétaire devient responsable à l'égard des règlements techniques (exemple : remplacement d'une moquette par un carrelage).

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots. En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé. Ils devront notifier au syndic ces modifications.

Toutes modifications permanentes de lots, par suite de division, réunion ou subdivision devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que l'état de répartition des charges générales et spéciales aux frais des intéressés avec notification immédiate au syndic.

Chaque propriétaire pourra, sans le concours, ni l'intervention des autres copropriétaires, sous réserves de la destination de l'immeuble et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le copropriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

En aucun cas la réunion de deux lots ne doit intégrer une partie commune, sauf ce qui est dit ci-dessus.

La réunion en un seul appartement de deux locaux d'habitation contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'Assemblée, mais sous les réserves ci-dessus, et, dans ce cas, le copropriétaire intéressé aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre, devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

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

Ainsi qu'il a été précisé, ci-dessus, certains couloirs ou dégagements de l'immeuble constituent des parties communes spéciales aux lots desservis.

A ce titre, ces parties communes spéciales sont affectées à l'usage exclusif desdits copropriétaires, conformément aux dispositions ci-dessus, relatives à l'utilisation des parties communes.

Néanmoins, dans la mesure où l'ensemble des lots auxquels est affectée une partie commune spéciale déterminée appartiendrait à un même copropriétaire, celui-ci sera investi sur cette dernière d'un droit d'usage exclusif.

Il en supportera corrélativement l'ensemble des charges.

Le titulaire d'un tel droit d'usage exclusif aura la faculté, sans qu'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires ou d'autres copropriétaires soit nécessaire

1°/ de fermer à ses frais exclusifs, l'accès à la partie commune spéciale par une porte,
2°/ d'aménager, également à ses frais exclusifs, ladite partie sous réserve de ne porter atteinte ni aux autres parties communes, ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires.

Cet aménagement ne pourra être effectué que sous réserve du respect des règlements administratifs relatifs notamment à la sécurité.

Le copropriétaire concerné devra en outre veiller à ce que la porte posée par lui soit de

même nature et présente un aspect identique à celui des autres portes de l'immeuble.

L'exercice des droits sus-énoncés ne saurait remettre en cause la nature de la partie concernée qui demeure une partie commune spéciale.

En conséquence, en cas de revente séparée d'un ou plusieurs lots auxquels seraient attachés une telle partie commune spéciale, le copropriétaire intéressé devra remettre à ses frais exclusifs ladite partie dans un état tel que l'usage commun en soit à nouveau possible.

Ces travaux de remise en état ne devront occasionner aucun trouble fonctionnel ou esthétique pour l'immeuble.

Si besoin était, le copropriétaire concerné devra refaire à ses frais la peinture et le revêtement des parties environnantes.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Communications des actes modificatifs

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou 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 devra être remise:

1°) au syndic de l'immeuble alors en fonction,

2°) au Notaire, détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Modification des ouvrages

Sont inclus des ouvrages qui peuvent ne pas avoir été prévus par la société SCI LES VENITIENNES, mais qui peuvent devenir nécessaires ou être décidés par les copropriétaires.

Le présent règlement ne peut donc, en aucun cas, être opposé à ladite société, mais seulement entre les copropriétaires.

Seuls les plans et notices descriptives annexés aux contrats de souscription et de vente, peuvent être opposés à la société par les copropriétaires, à l'exclusion de tous autres documents, plans et pièces qui auraient pu être déposés dans les administrations.

La société se réserve le droit de modifier certains ouvrages si l'obligation lui en est faite, si cela est nécessaire ou a pour but d'améliorer les aménagements. De ce fait, elle pourra déposer tout modificatif au permis de construire comme dit ci-dessus.

Surcharge des planchers

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

Responsabilité

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

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 limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant sous le titre "Responsabilité".

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

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées, coursives, jardins collectifs, et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants, skis ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés ou entreposés.

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.

Afin d'éviter la détérioration des parties communes lors des déménagements, les équipements fragiles seront posés après la réception des logements.

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

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

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi que l'énonce la clause figurant sous le titre "Enseignes-Plaques".

Le Syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées à la même clause.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé dans l'entrée des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le maître d'ouvrage et conforme aux normes de La Poste. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le Syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur

capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires après avis du syndic et sous réserve des prescriptions techniques.

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

SURELEVATION DU BATIMENT

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 majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 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 au quatrième alinéa.

Collecte des ordures ménagères

L'aire de stockage est située à l'extérieur. Il est destiné uniquement au dépôt des ordures ménagères pour les propriétaires ou occupants de l'immeuble (de logements uniquement).

En aucun cas, il ne devra servir à entreposer des objets encombrants.

Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures selon les directives de la société collectrice des ordures ménagères.

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales, et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le Syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective

CHARGES GENERALES

Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme propres à un immeuble ou à un groupe aux termes des stipulations ci-après.

Elles sont réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quote-part de propriété générales contenues dans les lots.

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.

CHARGES GENERALES

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative

- Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier avec ses abords et clôtures et accès

- Les frais d'entretien, de réfection, de réparation, et de remplacement :

* des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, etc...

* des réseaux d'égout et d'assainissement

. les frais relatifs aux fondations

. Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux à l'usage des services communs généraux, ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires.

• Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires, constituant des parties communes à l'ensemble des copropriétaires définies ci-dessus.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles, en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales aux logements uniquement.

• **Les frais de fonctionnement du Syndicat**

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le Syndic, en application et dans les conditions de la clause figurant sous le titre "Assurances" et suivantes ci-après.

Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune

- honoraires de l'Architecte de la copropriété, rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical,

- salaires des gardiens éventuels, et de tous préposés ou sociétés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun.

Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail, et avantages en nature y afférents.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes", et même ceux afférents aux "parties privatives", tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

- les frais de tous les contrats d'entretien généraux énumérés aux présentes ou qui seront souscrits ultérieurement profitant à la totalité de l'ensemble immobilier.

Et d'une manière générale les charges relatives aux équipements profitant à l'ensemble des copropriétaires.

Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre tous les propriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties générales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau de charges générales (tantièmes généraux).

LES CHARGES PROPRES A CHAQUE IMMEUBLE «A» OU «B» PRIS INDIVIDUELLEMENT

- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements et des locaux) aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de l'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant, aux portes d'entrée et portes des garages)

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, terrasses appuis de balcons ou balustrades

- les frais relatifs à la toiture de l'immeuble, descente des eaux pluviales, cheneaux, etc....

- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif, bien que ces choses

soient parties privatives.

• Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties des bâtiments, aux canalisations, gaines, conduits, branchements, constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment, définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement ("Définition des parties communes particulières à chaque bâtiment") étant observé à cet égard, que ces frais s'entendent également avec ceux afférents aux balcons, loggias ou terrasses, encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif.

- les frais relatifs aux antennes collectives de télévision avec ses accessoires éventuellement.

- les frais du portier électronique

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, les descentes d'eaux usées,

ET en général tous les frais relatifs aux bâtiments uniquement.

- les frais de tous les contrats d'entretien particuliers à chaque immeuble énumérés aux présentes ou qui seront souscrits ultérieurement profitant à un bâtiment uniquement

Et d'une manière générale les charges relatives aux équipements profitant à un bâtiment uniquement.

Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les propriétaires des immeubles A ou B au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties spéciales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans les tableaux de charges particuliers ci-dessous, sauf lots exonérés.

Tableau 1 : BATIMENT A

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes BATIMENT A en 10000èmes
26	A	RDC	AptT3 N°00-01	901,00
27	A	RDC	Apt T2 N°00-05	653,00
28	A	RDC	Apt T3 N°00-02	899,00
29	A	RDC	Apt T3 N°00-03	998,00
30	A	RDC	Apt T5 N° 00-04	1552,00
31	A	1er	AptT3 N°01-01	898,00
32	A	1er	Apt T2 N°01-05	650,00
33	A	1er	Apt T3 N°01-02	899,00
34	A	1er	Apt T3 N°01-03	998,00
35	A	1er	Apt T5 N° 01-04	1552,00

Tableau Ibis – BATIMENT B

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes BATIMENT B en 9996èmes
36	B1	RDC	Apt T4 N° 00-01	1031,00
37	B1	RDC	Apt T2 N° 00-02	566,00
38	B1	RDC	apt T3 N° 00-03	902,00
39	B1	1er	Apt T4 N° 01-01	1031,00
40	B1	1er	Apt T2 N° 01-02	566,00
41	B1	1er	apt T3 N° 01-03	902,00
42	B2	RDC	apt T4 N° 00-01	1031,00
43	B2	RDC	Apt T2 N° 00-02	566,00
44	B2	RDC	apt T3 N° 00-03	902,00
45	B2	1er	apt T4 N° 01-01	1031,00
46	B2	1er	Apt T2 N° 01-02	566,00
47	B2	1er	apt T3 N° 01-03	902,00
				9996,00

Tableau 2 : BATIMENT B1

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes bat B1 en 10000èmes
36	B1	RDC	Apt T4 N° 00-01	2063,00
37	B1	RDC	Apt T2 N° 00-02	1133,00
38	B1	RDC	apt T3 N° 00-03	1804,00
39	B1	1er	Apt T4 N° 01-01	2063,00
40	B1	1er	Apt T2 N° 01-02	1133,00
41	B1	1er	apt T3 N° 01-03	1804,00
				10000,00

Tableau 3 : BATIMENT B2

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes bat B2 en 10000èmes
42	B2	RDC	apt T4 N° 00-01	2063,00
43	B2	RDC	Apt T2 N° 00-02	1133,00
44	B2	RDC	apt T3 N° 00-03	1804,00
45	B2	1er	apt T4 N° 01-01	2063,00
46	B2	1er	Apt T2 N° 01-02	1133,00
47	B2	1er	apt T3 N° 01-03	1804,00
				10000,00

Tableau 4- Logements A et B

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes BAT A ET B en 10000èmes
26	A	RDC	Apt T3 N°00-01	459,00
27	A	RDC	Apt T2 N°00-05	333,00
28	A	RDC	Apt T3 N°00-02	458,00
29	A	RDC	Apt T3 N°00-03	508,00
30	A	RDC	Apt T5 N° 00-04	790,00
31	A	1er	Apt T3 N°01-01	457,00
32	A	1er	Apt T2 N°01-05	331,00
33	A	1er	Apt T3 N°01-02	458,00
34	A	1er	Apt T3 N°01-03	508,00
35	A	1er	Apt T5 N° 01-04	790,00
36	B1	RDC	Apt T4 N° 00-01	506,00
37	B1	RDC	Apt T2 N° 00-02	278,00
38	B1	RDC	apt T3 N° 00-03	443,00
39	B1	1er	Apt T4 N° 01-01	506,00
40	B1	1er	Apt T2 N° 01-02	278,00
41	B1	1er	apt T3 N° 01-03	443,00
42	B2	RDC	apt T4 N° 00-01	506,00
43	B2	RDC	Apt T2 N° 00-02	278,00
44	B2	RDC	apt T3 N° 00-03	443,00
45	B2	1er	apt T4 N° 01-01	506,00
46	B2	1er	Apt T2 N° 01-02	278,00
47	B2	1er	apt T3 N° 01-03	443,00
				10000,00

Pour le calcul des tantièmes :

Surface des logements sans pondération et sans les balcons et terrasse.

CHARGES PARTICULIERES AUX LOGEMENTS UNIQUEMENT

Définition

Les charges particulières aux logements uniquement comprennent :

- les frais relatifs à la citerne de gaz et aux canalisations générales avant le manchon pour chaque immeuble.
- La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque groupe ou bâtiment, d'électricité, d'eau, etc...

Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires de logements au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties spéciales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau ci-dessus. (tableau 4)

CHARGES PARTICULIÈRES AUX GARAGES

Définition

Les charges spéciales aux garages situés au sous-sol comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, bande roulante, allées et voies de circulation, des aires de stationnement malgré leur affectation privative,
- toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, installation de sécurité, frais de consommation,
- la porte d'accès, son système d'ouverture (mais non les télécommandes d'ouverture qui sont des parties privatives)
- la voie de circulation, mais non le revêtement superficiel des garages privatifs
- les gros murs à l'exclusion des murs porteurs, mais non les murs séparatifs entre deux garages
- les sas de communication et leurs portes
- les installations d'éclairage et électrique et les consommations.
- les ventilations propres (gainés) avec leurs accessoires,
- les installations de sécurité, et les extincteurs, quand ils auront été installés par le syndic
- les systèmes de séparateur d'hydrocarbures s'il en existe un et généralement tous les équipements qui sont propres à ce groupe.
- la vidange des bacs à hydrocarbures
- les pompes de relevage

Les portes basculantes de chaque garage sont des parties privatives.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacements de garages au prorata des quotes-parts de copropriété ci-dessous.

(tableau 5)

TABLEAU N°5

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	Quote part parties communes GARAGE en 1000èmes
1	GG	SS	Garage N°1	34,00
2	GG	SS	Garage N°2	34,00
3	GG	SS	Garage N° 3-4	63,00
4	GG	SS	Garage N°5-6	66,00
5	GG	SS	Garage N°7	35,00
6	GG	SS	Garage N°8	35,00
7	GG	SS	Garage N° 9	35,00
8	GG	SS	Garage N°10	35,00

9	GG	SS	Garage N°11	34,00
10	GG	SS	Garage N° 12	33,00
11	GG	SS	Garage N° 13	33,00
12	GG	SS	Garage N° 14	33,00
13	GG	SS	Garage N°15	39,00
14	GG	SS	Garage N°16	39,00
15	GG	SS	Garage N° 17-18	72,00
16	GG	SS	Parking n°19	18,00
17	GG	SS	Garage N°20	38,00
18	GG	SS	Garage N°21	38,00
19	GG	SS	Garage N° 22	38,00
20	GG	SS	Garage N°23	39,00
21	GG	SS	Parking N°24	18,00
22	GG	SS	Garage N°25-26	72,00
23	GG	SS	Garage N° 27	39,00
24	GG	SS	Garage N°28	39,00
25	GG	SS	Garage N°29	41,00
				1000,00

Pour le calcul des tantièmes :

Surface réelle pondérée à 0,40 pour les garages et 0,20 pour les parkings.

**CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET
ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN**

Dépenses d'eau froide

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires. Elles seront réparties aux tantièmes logements ci-dessus (tableau n°4)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'article 25, pourra décider l'installation des compteurs individuels qui seront situés en gaine palière.

Leur coût de location ou d'achat sera attribué à chacun des lots principaux desservis.

Les dépenses seront alors réparties entre les copropriétaires selon les consommations indiquées par les compteurs individuels dans leurs appartements.

La différence entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble ou de chaque bâtiment si il existe, correspondant à la consommation des parties communes, sera répartie au prorata des tantièmes Logement (tableau 4) ou de bâtiment (tableau 1 ou 3) en fonction du lieu de situation du compteur.

Chaque copropriétaire supportera alors les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot, quel qu'en soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

Handwritten signature or initials.

Frais de gaz

L'opération est alimentée par une citerne gaz

La gestion interne à l'ensemble de l'opération est confiée au syndic de copropriété. Ce dernier sera notamment chargé de régulariser le contrat de fourniture et d'entretien dont une copie est annexée aux présentes. (annexe 7)

B- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES D'EAU CHAUDE ET DE CHAUFFAGE

Définition : Les frais de gaz comprennent : d'une part, les consommations et l'énergie pour le , et d'autre part, les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de la citerne, ou tout abonnement contrat d'entretien ou locations d'installations.

Répartition : Pour les lots desservis, ces frais seront répartis aux tantièmes de logements (tableau N°4)

Ultérieurement et après qu'une décision d'assemblée générale décide de la pose de compteur individuel, la répartition sera faite de la manière suivante :

La répartition de la facture générale, suivant les indications relevées au compteur sera effectuée de la manière suivante

- 40 % suivant les tantièmes logements (tableau N°4) , au titre des frais fixes
- 60 % suivant les indications des compteurs.

Le coût de location des compteurs individuels sera attribué à chacun des lots desservis.

Autres frais

Toutes les autres dépenses afférentes au gaz seront réparties sur les proportions dans les charges « logements » ci-dessus (tableau N°4)

-La totalité des dépenses afférentes aux émetteurs de chaleur individuels installés dans chaque lot incombe exclusivement à son occupant.

- Les charges de chauffage seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, mêmes s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffe.

- Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

En cas d'absence, les appartements devront obligatoirement être chauffés au minimum à 12 degrés afin de ne pas abaisser la température des logements voisins.

Dépenses afférentes aux installations de ventilations collectives

Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement ainsi que le fonctionnement des installations de ventilation mécanique contrôlée, avec leurs extracteurs gaines et accessoires, seront réparties entre les seuls propriétaires des locaux desservis par cette installation commune selon les tableaux ci-dessus.

ENTRETIEN HALLS d'ENTREE et ESCALIERS (tableaux 1-2 et 3)

Les dépenses de réfection, de réparation, d'aménagement, et d'entretien du hall d'entrée avec son vestibule, le portier électronique, les portes (à l'exclusion des portes palières des appartements) les éléments d'équipement et de décoration, les revêtements et peintures, des escaliers des dégagement et circulations particuliers à chaque montée, seront respectivement réparties entre les propriétaires des lots ayant un accès par chacun d'eux au prorata des charges qui y sont attachées

DISPOSITIONS DIVERSES

Ravalement et réfection générale.

L'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général de la totalité de l'ensemble immobilier. En aucun cas ce ravalement ne pourra être partiel, sauf sinistre.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

Entretien des balcons, jardins et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons, jardins ou terrasses, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'Architecte de la copropriété. Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes au sens de la clause figurant sous le titre "Etat de Répartition des charges - Définition" ci-dessus.

Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions des clauses figurant sous le titre "Travaux Immobiliers - Améliorations" ci-après du présent Règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie ceux-là seuls bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

Reprise des vestiges

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

- Dépenses afférentes aux parties privatives.

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire de ce lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection de ces parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.




ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Répartition des charges en application des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965

Le syndic est habilité à créer de nouvelles clés de répartition des charges autres que celles visées entre les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, dont les deux premiers alinéas sont ci-après :

«Art. 10.

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

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

Paiement des charges - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic provisoire, sur demande formulée par simple lettre missive, par exception et dans l'attente de la première Assemblée Générale, une avance calculée sur la base de 0,20 € par millièmes généraux.

Les premières dépenses engagées pour le compte de la copropriété et dont les factures seraient avancées et payées par la société SCI LES VENITIENNES devront être remboursées par la copropriété

Charges incombant aux lots non vendus.

Les lots non vendus ne participeront aux charges de copropriété qu'après réception des parties communes par le syndic provisoire.

La date de départ du premier exercice sera déterminée d'un commun accord entre le syndic et la SCI LES VENITIENNES

- REGLEMENT DES CHARGES. PROVISIONS. GARANTIES.

Les copropriétaires verseront au Syndic :

* les fonds nécessaires à la constitution de trésorerie, laquelle ne pourra excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ; (article 35 du décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

* En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le Syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif de ces dépenses,

* des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés à la clause ci-après et figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations" dans les conditions qui seront fixées par décision de cette Assemblée.

* des provisions nécessaires à la constitution d'un fonds de réserve pour travaux futurs, immobilisées à un compte spécial en raison de leur affectation spéciale, sous réserve d'une décision de l'Assemblée Générale.

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

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

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

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des Articles 55 et 58 du Décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés. Par ailleurs, en vertu de l'article 19-1 nouveau introduit par la loi du 21 Juillet 1994, les créances correspondant aux charges visées à l'Article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et aux travaux de l'Article 30 bénéficient du privilège immobilier spécial du Syndicat prévu à l'Article 2103 du Code civil.

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

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

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

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

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

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 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 d'huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement 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 ;

1
12

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.

- MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE **CONSTITUTION DE DROITS REELS**

- OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y 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 et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

- MUTATIONS DE PROPRIETE

- Contribution aux charges.

- Mutation à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement sera exigible postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à toute provision exigible comprise ou non dans le budget prévisionnel avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

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

- Mutation 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.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du Syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou 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 nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

- Formalités.

Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant :

1° Dans la première partie, 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 :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) 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, 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 propriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) 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, les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

1/ PA

Droit d'opposition au paiement du prix

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

II.- 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 II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si

aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Notification des mutations. Election de domicile

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

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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera 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 de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à "Destinataires des convocations" du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au Syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant la dernière adresse notifiée au Syndic.

- INDIVISION. USUFRUIT

Indivision

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

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Usufruit

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

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

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'Article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Notification des mutations - Election de domicile".

- HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas

1
PA

de sinistre et figurant ci-dessous sous le titre "Assurances". Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'Article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'immeuble.

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

- LOCATIONS

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

Le copropriétaire devra prévenir le Syndic, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. (Cette disposition ne s'appliquera pas au propriétaire des logements sociaux)

Le copropriétaire bailleur restera 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, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

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

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

- SYNDICAT

A) fonctionnement

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Conformément à l'article 18 de la Loi du 18 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit 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

La copropriété présentement constituée devra être immatriculée avant le 31 décembre 2017

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a la qualité pour agir en Justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé «LES VENITIENNES »
Dont l'adresse est située à FEIGERES (Haute Savoie) Malchamp.

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Impayés

Article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les cas mentionnés aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le juge, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du juge, le mandataire ad

hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1.

Nomination du mandataire ad hoc

- Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

II. - Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

III. - Les mandataires ad hoc désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.

IV. - Les mandataires ad hoc ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission.

Article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du

1

représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

II. — Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

III. — Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du même code.

Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

Article 29-2 de la Loi du 10 juillet 1965

Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

Article 29-3 de la Loi du 10 juillet 1965

1. — L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

II. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I du présent article jusqu'à trente mois.

III. — Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

IV. — Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.

Article 29-4 de la Loi du 10 juillet 1965

I. — Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

II. — A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.

III. — Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.

Article 29-5 de la Loi du 10 juillet 1965

I. — L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.

II. — Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

11

L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

III. — La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.

Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

IV. — Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

V. — Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

Article 29-6 de la Loi du 10 juillet 1965

Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5.

Article 29-7 de la Loi du 10 juillet 1965

L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

Article 29-8 de la Loi du 10 juillet 1965

I. — Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

2° La division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

II. — Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

III. — Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

1
PR

Article 29-9 de la Loi du 10 juillet 1965

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Article 29-10 de la Loi du 10 juillet 1965

L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.

Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'Etat dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

Article 29-11 de la Loi du 10 juillet 1965

I. — Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'Etat dans le département ;

2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

II. — Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge

autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29 et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'Etat dans le département.

III. — L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.

Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

IV. — Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.

Article 29-12 de la Loi du 10 juillet 1965

I. — Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

II. — La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

III. — Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

IV. — Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndicat à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée

1
PA

générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

Article 29-13 de la Loi du 10 juillet 1965

Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

Article 29-14 de la Loi du 10 juillet 1965

Le juge peut :

1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

Article 29-15 de la Loi du 10 juillet 1965

Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Disparition et liquidation du syndicat

Si le syndicat vient à disparaître pour une cause quelconque, hormis le cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, sa personnalité morale subsistera pour les besoins de sa liquidation.

Pendant toute la période de liquidation :

- le syndicat des copropriétaires conservera son siège, tel qu'il a été fixé dans le règlement de copropriété ;
- le syndicat sera identifié comme « Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble les VENTIENNES en liquidation ». Le liquidateur devra faire figurer cette mention sur tous les documents ou correspondances concernant le syndicat ;
- l'assemblée générale des copropriétaires subsistera et continuera de fonctionner selon les règles prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, qui s'appliqueront conventionnellement pendant toute la période de liquidation.

Par contre le mandat du syndic et celui des conseillers syndicaux prendront fin au jour de l'événement qui entraînera la disparition du syndicat.

Toutefois l'ancien syndic, à qui mandat est donné spécialement à cette fin, aura mission de convoquer dans les plus brefs délais une assemblée en vue de la désignation d'un liquidateur.

Les règles suivantes s'appliqueront en ce qui concerne l'entrée en fonctions, les pouvoirs et les droits et obligations du liquidateur, à moins que l'assemblée qui le nommera juge opportun d'y substituer d'autres règles, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

- ASSEMBLEES GENERALES

- Epoque des réunions

Lors de la première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du Syndic.

L'Assemblée Générale pourra également être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à la clause suivante.

- Convocations

- Initiative des convocations

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'Article 8 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à cet Article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un Mandataire de Justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale; dans ce cas, il peut charger ce Mandataire de présider l'Assemblée.

- Délai de convocation

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

- Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

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

 

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

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée Générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

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

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

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à la clause ci-après et figurant sous le titre "Représentation des copropriétaires".

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

- Lieu et date de réunion

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

Le délai de convocation prévu au présent règlement peut être réduit à huit jours et les notifications visées à la clause ci-après et figurant sous le titre "contenus des convocations" n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée en vertu de la clause ci-après et figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée.

- Contenu des convocations

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

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

. Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes,

. Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice,

. Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée est appelée à modifier ces actes,

. Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés ci-après lorsque la consultation du conseil Syndical est

obligatoire en vertu de la clause ci-après figurant sous le titre "Mission", l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour,

. Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées ci-après et à l'Article 37, alinéas 3 et 4 de la Loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en Justice.

- Tenue des Assemblées Générales

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale élit son Président.

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

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

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

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique le nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son Mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

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

- Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un Mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil, 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.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote 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.

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

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

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 d'un lot, ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés seront représentés par un Mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux,

1
la

désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

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

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Contenu des convocations" auront été régulièrement effectuées.

Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

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

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

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

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

- Nombre de voix des copropriétaires

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales concernant les garages et les escaliers seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

- Majorités requises pour l'adoption des décisions

Décisions ordinaires

article 24 de la loi 10 juillet 1965 : majorité des voix exprimés par les copropriétaires présents ou représentés.

Article 24

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

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

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

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

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

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

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

e) 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.

III. - Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.



Article 24-1

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

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 présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

Article 24-2

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

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 présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

Article 24-3

- Créé par LOI n°2009-258 du 5 mars 2009 - art. 78

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.

Par dérogation au j de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

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.

Article 24-4

- Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7

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.

Article 24-5

- Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 57

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.

Article 24-6

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

Article 24-7

- Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 60

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, 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.

Article 24-8

- Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 79

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 réputés 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.

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.

Décisions exigeant la majorité absolue

**Article 25 de la loi 10 juillet 1965 ; majorité des voix de tous les copropriétaires
(y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés.)**

Article 25

- **Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59**

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.
- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- L'installation ou la modification des installations électriques Intérieures

1
PA

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. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

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

Article 25-1

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 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.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Décisions exigeant la double majorité

article 26 de la loi 10 juillet 1965 modifiée par loi du 31 décembre 1985 ; majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

Article 26

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

- 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. 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.

Article 26-1 (abrogé)

Article 26-2 (abrogé)

Article 26-3

- Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 26-4

- Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

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.

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.

NOTA:

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-4 : 13 mai 2013).

Article 26-3

- Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 81

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 26-4

- Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

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.

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.

NOTA:

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-4 : 13 mai 2013).

Article 26-5

- Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, 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.

NOTA:

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-5 : 13 mai 2013).

Article 26-6

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, 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 ;
- 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

Article 26-7

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

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 à l'article 26-4 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. 518-1 du code monétaire et financier.

Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas 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.

Article 26-8

- Créé par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, 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.

NOTA:

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-8 : 13 mai 2013).

Décisions requérant l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, sous réserve des aliénations prévues par l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Il en est ici des décisions spécifiques aux garages uniquement, au chauffage, aux logements seuls, etc....

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Sous réserve du cas prévu sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" et des dispositions des Articles 11 et 12 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

- 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 non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette Assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'Article 42, alinéa 2, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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

1
PA

- SYNDIC

- Nomination, Durée des fonctions, Rémunération

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée générale statuant dans les conditions prévues sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue". Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

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.

L'Assemblée Générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du Syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'Article 28, alinéa 2, du Décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du Syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

La société FONCIA 55 rue Voltaire FERNAY VOLTAIRE (01210) est nommée syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale.

Elle sera chargée d'assurer la gestion courante (nettoyage, contrat d'assurance, contrat d'entretien appel des provisions sur charges...) Elle convoquera la première assemblée générale durant laquelle un syndic sera élu par les copropriétaires.

Ce syndic provisoire ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

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.

A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée Générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Dans les autres cas de vacance du poste de Syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du Syndic à exercer les droits et actions du Syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Conseil Syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de Justice, dans les conditions des Articles 47 et 49 du Décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Mise en concurrence du syndic.

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 syndics 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.

- Attributions

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

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

- Fiche synthétique

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

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

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

Cette disposition ne sera applicable à la copropriété présentement constituée qu'à compter du 31 décembre 2017.

- Carnet d'entretien –Diagnostic Technique

Le syndic est tenu à l'établissement et à la mise à jour d'un carnet d'entretien de l'immeuble et le tiendra à jour

Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout

bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande. Il en sera de même le cas échéant, pour le diagnostic technique.

Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 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 détiendra, 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 mentionné au premier alinéa du présent article.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical. Pour le cas où le syndic a confié tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il informera dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions le prestataire du changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Fibre optique à très haut débit

L'immeuble n'étant pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition commerciale d'un opérateur de communications électroniques d'équiper, à ses frais, l'immeuble en fibre optique à très haut débit en vue de desservir l'ensemble des occupants, sera inscrite de plein droit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La décision d'accepter cette proposition commerciale sera, par dérogation au j de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, acquise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Contrats d'entretien

Un contrat d'entretien devra être obligatoirement souscrit par la copropriété, dès livraison des locaux, relativement:

- à la ventilation mécanique contrôlée
- au désenfumage des cages d'escaliers et des coursives

- à l'antenne de télévision
- interphonie, portiers électroniques éventuellement
- aux appareils de sécurité et d'incendie
- à la citerne ;
- porte automatique d'accès aux garages
- regards étanches à vider
- la buse de rétention des eaux pluviales
- pompes de relevage éventuelles

Ces contrats seront soumis par le Syndic à l'assemblée avec l'avis du conseil syndical.

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

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

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

Pouvoirs de gestion et d'administration

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

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

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée Générale.

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

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

Il est, d'autre part, rappelé que l'Assemblée Générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic est tenu de consulter le Conseil Syndical et à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.



Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du Syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

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

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

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

Si l'immeuble comprend des logements sociaux, conformément à l'article L. 443-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le syndic devra présenter annuellement devant l'assemblée générale des copropriétaires la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à la clause ci-après figurant sous le titre "Assurances".

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

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'un règlement intérieur destiné à assurer la police des parties communes et la sécurité des personnes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs et la soumettra à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Le Syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au paragraphe "Notification des mutations - Election de domicile" du présent règlement ; il mentionnera leur Etat Civil ainsi que leur domicile réel ou élu (à supprimer car alourdie la gestion).

Il remettra le premier janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fera connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Le Syndic détiendra les archives du Syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du Décret modifié n° 67-223 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 détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes, y compris le DIUO et le DOE.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

Le Syndic tiendra la comptabilité du Syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat.

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

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'Assemblée Générale.

Il sera chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un Syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeur reçues au nom et pour le compte du Syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat. Toutefois, le Syndic sera autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses; ce montant sera fixé par l'Assemblée Générale et pourra être modifié dans les mêmes conditions.

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

Pouvoirs d'exécution et de représentation

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, le Syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux Articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du Décret du 17 Mars 1967.

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

Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en Justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'Article 55 du Décret du 17 Mars 1967.

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

Le Syndic représentera le Syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties

 

communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

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

D'autre part, le Syndic peut, par délégation de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue", recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CONSEIL SYNDICAL

- Constitution.

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un Conseil Syndical composé de trois membres minimum.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et représentants légaux pourront être membres du Conseil Syndical.

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

Les membres du Conseil Syndical seront élus par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

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

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

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

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

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

assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du Conseil Syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soit présent ou représenté ; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

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

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat seront à eux 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 de ce conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du Président du Conseil Syndical et sur justificatif, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

- Mission.

-Organe consultatif, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

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, 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 de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue 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 présente loi, 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.

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.



Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions fixées par la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue".

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.

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au Syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

ASSURANCES

I/ MULTIRISQUES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

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

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

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une compagnie d'assurances un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'immeuble contre :

. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (pour les bris de glace, garantie limitée aux parties communes seulement) étant entendu que pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tout recours que la ou les sociétés d'assurances seraient fondées à exercer tant contre le syndic que contre la Copropriété contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel desdits copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désigné excepté.

. Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers du fait de l'ensemble immobilier (défaut d'entretien non volontaires, vices de construction ou de réparation,

etc ...)

La responsabilité civile pour les dommages causés au tiers par les préposés du syndicat des copropriétaires en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

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

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

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale qui donnera mandat au conseil syndical, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipements communs, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

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

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

2/ MULTIRISQUES INDIVIDUELLES

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot :

1°/ assurance des choses (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux.

2°/ assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour les dommages causés aux voisins et aux tiers par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service, soit en qualité de copropriétaire occupant, soit en qualité de copropriété non-occupant.

Il appartiendra, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Affectation des indemnités allouées en cas de sinistre

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le syndicat seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction de l'immeuble ou à la réparation des immeubles endommagés.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

La SCI constructrice sera donc tenue d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la mise hors d'eau de l'immeuble contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

3 / DOMMAGES OUVRAGES – Loi du 4 janvier 1978

Pour satisfaire aux obligations des articles L112-12 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, la société vendeuse a souscrit auprès de la société **ALBINGIA** dont le siège est à **LEVALLOIS PERRET, 109-111 rue Victor Hugo**

(Signature)

- Un « **CONTRAT DOMMAGE OUVRAGE** » sous le numéro DO 13 06139/0006
- Un contrat **CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR** sous le numéro RC 13 06140/0006
- Un contrat **TOUT RISQUES CHANTIER** sous le numéro BW 13 6141/0006

La société comparante a remis les trois attestations (**annexe 8**) au notaire soussigné lesquels demeureront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante.

La prime prévisionnelle de chaque contrat a bien été acquittée ainsi qu'il résulte des attestations sus-visées

Le comparant s'engage à remettre au notaire soussigné les contrats dommages ouvrages et à justifier du paiement intégral de la prime.

Cette garantie « **DOMMAGES OUVRAGE** » profitera aux propriétaires successifs des immeubles (parties privatives et parties communes) et assurera la réparation des désordres relatifs aux vices cachés et dont est débitrice la société constructrice, venderesse d'origine, dans les termes et conditions indiquées aux actes de mutation.

- TRAVAUX IMMOBILIERS

- Améliorations. Surélévation. Additions.

- Améliorations -

L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

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

. la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, 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.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Amélioration" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements 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. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société, sous réserve d'action engagée par l'opposant dans les formes et délais impartis.

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est

possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, 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".

La société SCI LES VENITIENNES ne participera pas aux dépenses d'amélioration pour les lots non vendus.

- Surélévation. Additions -

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

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

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

- Reconstruction -

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions suivantes de la présente clause.

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

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

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

Etant ici précisé que la copropriété devra participer au coût des fondations, reprises en sous-œuvre de la structure générale de l'immeuble avec les autres immeubles compris dans cette structure globale.

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

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à la clause ci-dessus figurant

sous le titre "Règlement des charges. Provisions. Garanties". La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers-Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

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

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

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

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

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

DISPOSITIONS DIVERSES

- Litiges.

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

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

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

- Modification du règlement de copropriété.

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à l'article 26.
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.
Toutes modifications permanentes de lots, par suite de division, réunion ou subdivision devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Avant ou après achèvement de l'ensemble immobilier la Société Civile Immobilière " " se réserve expressément le droit de procéder librement, sans aucune intervention des copropriétaires, à la division ou à la réunion du ou des lots restant à lui appartenir, ainsi que des droits et charges y attachés, et de pouvoir apporter seule, les modifications rendues de ce fait nécessaires à l'état descriptif pour dresser à cet effet, tout acte rectificatif ou modificatif.

Etant néanmoins précisé que les modifications dont il s'agit ne pourront concerner que la distribution intérieure des parties privatives restées la propriété de la société de construction (réunion ou division de lots invendus).

Publicité foncière.

Le présent règlement de copropriété sera publié au service de la publicité foncière ANNECY conformément à la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la Publicité Foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

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

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

DONT ACTE rédigé sur QUATRE VINGT ONZE PAGES.

Fait et passé au siège en l'étude du notaire soussigné

A la date sus indiquée.

Et lecture faite la signature de _____ a été recueillie le notaire soussigné.

A la date sus indiquée.

Et le notaire a signé le même jour cet acte comprenant :

Les parties approuvent :

- Renvois : ○
- Mots rayés nuls : ○
- Chiffres rayés nuls : ○
- Lignes entières rayées nulles : ○
- Barres tirées dans les blancs : ○

©AVOVENTES.FR



Les
Vénitiennes

FEIGÈRES / HAUTE-SAVOIE **effinergie+**

20 LOGEMENTS COLLECTIFS

Route des Hôteliers

74 160 FEIGERES

LISTE DES COMPTAGES

EAU FROIDE :

1 manchette compteur EF général dans regard extérieur par bâtiment (compteur charge service des eaux)

20 manchettes EF logement (compteur charge service des eaux)

1 manchettes EF (bat A) pour les communs (compteur charge service des eaux)

ECS :

Sans objet

CHAUFFAGE :

Sans objet

GAZ :

20 attentes gaz logement (compteur charge GDF)

ELECTRICITE

Bâtiment A :

- Un compteur général bâtiment A
- Un sous compteur pour l'ensemble de l'éclairage extérieur (bât A et B)..

Bâtiment B :

- Un compteur général bâtiment B

- Un sous compteur pour la VMC.
- Un sous compteur pour le départ l'armoire divisionnaire montée 2.
- Un sous compteur pour l'éclairage extérieur et partie parking sous-sol