

12198901
LN/IA

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Au siège de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux »
titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème
arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

**Maître Laurent NICOLE Notaire soussigné, au sein de la société
civile professionnelle dénommée « Frank LODIER et Thierry BORNET,
notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office
notarial », dont le siège est à VANVES (Hauts-de-Seine), 40, Rue Jean
Bleuzen,**

**A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un
ensemble immobilier existant situé à 50 rue Chauvelot à MALAKOFF.**

A reçu le présent acte à la requête de :

Monsieur Jean Gilles Olivier **QUEMADA**, comédien, demeurant à
MALAKOFF (92240) 50 rue Chauvelot.

Né à ALENCON (61000) le 3 octobre 1966.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un ensemble immobilier existant situé à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE), 50 rue Chauvelot.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

A cet effet, la société CD3E, 73 rue de la Bièvre, 92340 BOURG-LA-REINE a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un rapport émis par ses soins datant du 26 avril 2016 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention. **Annexe n°1**

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

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** sur un terrain situé à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE), 50 Rue Chauvelot

Et cadastré :

- Section C, numéro 36, lieudit 50 rue Chauvelot, pour une contenance de quatre ares quatre centiares (00ha 04a 04ca).

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

Une maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un étage sous combles comprenant le hall d'entrée desservant un trois pièces, cuisine, couloir, débarras et water-closet (actuellement à usage de bureaux).

Entrée charretière, porche sur rue, fermé par une porte en bois double battant et petite porte sur vantail droit, dormant accès à la cour dans laquelle il existe divers bâtiments à usage de garages et autres dépendances.

D'un premier étage composé de deux appartements :

1°) Premier étage porte face sur le palier, un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, une chambre plus petite, placard, débarras, water-closet

2°) Premier étage porte face à droite sur le palier, un appartement comprenant : Cuisine, salle à manger, salon, salle d'eau, salle de bains, water-closet et quatre chambres.

Le tout tel que cet ensemble immobilier, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division et règlement de copropriété.



URBANISME

Sont demeurrées ci-jointes et annexées au présent acte après visa et mention **Annexe n°2 Annexe n°3** du notaire soussigné,

- un certificat concernant le numérotage, la salubrité et l'alignement en date du 7 mars 2017 N° CU 92046 17 01762 ne mentionnant notamment pas :

- que le **BIEN** n'est pas concerné par un arrêté de péril
- que le **BIEN** est desservi par une voie communale,
- que le **BIEN** n'est pas concerné par une interdiction d'habiter ou par une déclaration d'insalubrité.

Et indiquant :

- Le terrain n'est pas frappé d'alignement.
- L'alignement est fixé par les limites réelles de la voie au droit de la propriété privée.
- Terrain situé dans un périmètre de prévention des risques naturels majeurs : mouvements de terrains dus à la présence d'anciennes carrières.
- Terrain concerné par les servitudes de dégagement associées à l'aérodrome du Bourget.
- Terrain situé dans la zone de protection du centre de réception radioélectrique de Paris Tour Maine Montparnasse.
- Un certificat de numérotage, salubrité, situation, alignement, plomb, insectes confirmant l'absence d'arrêté d'insalubrité ou interdiction d'habiter.
- Une note de renseignement d'urbanisme en date du 12 avril 2017.

USAGE

LE REQUERANT reconnaît avoir été informé de l'existence de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« Article L631-7 du code de la construction et de l'habitation »

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

Sont demeurrées ci-jointes et annexées aux présentes après mention une fiche récapitulative modèle R et trois fiches de révision foncière modèle H.
Annexe n°4

AFFECTATION

Le **REQUERANT** indique qu'il n'a pas, depuis son acquisition, réalisé de travaux concernant le **BIEN** ayant nécessité le dépôt de permis de construire ou autre autorisation de réaliser des travaux au sens du code de l'urbanisme.

LE REQUERANT reconnaît avoir été informé de la teneur des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme (issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) prévoient :

- A) Cinq destinations de constructions lesquelles sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- B) un ensemble de sous-destinations à savoir :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.



SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE -EFFET RELATIF - SERVITUDES

Origine de propriété :

LE REQUERANT est propriétaire du **BIEN**, par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

1°) Monsieur Benoît José Pierre FAZAN, architecte, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine), 50 rue Chauvelot,
Né à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 13 août 1960.
Célibataire,
Agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'administrateur légal sous contrôle judiciaire de ses deux enfants mineurs ci après nommés :

2°) Monsieur Thomas Bernard Henri FAZAN, lycéen, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine), 50 rue Chauvelot,
Né à PARIS (14^{ème}) le 19 septembre 1989.
Célibataire, enfant mineur sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de son père Monsieur Benoît FAZAN.

3°) Et Mademoiselle Joséphine Alix Maria Olga FAZAN, écolière, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine), 50 rue Chauvelot,
Née à PARIS (14^{ème}) le 26 février 1994.
Célibataire, enfant mineur sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de son père Monsieur Benoît FAZAN.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Christine RIVAYRAND-BLANC, notaire à RAMBOUILLET, substituant Maître Stéphane PEPIN, Notaire à SAINT ARNOULT EN YVELINES, (Yvelines), le 24 août 2004,

Moyennant le prix de 630.000,00 euros payé : partie de ses deniers personnels à concurrence de la somme de 192.000,00 euros, et le surplus à concurrence de la somme de 438.000,00 euros, au moyen de partie d'un prêt d'un montant total de 490.000,00 euros qui lui a été consenti par la SOCIETE GENERALE.

Audit acte il a été fait les déclarations habituelles.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{EME} bureau des hypothèques de VANVES, le 6 octobre 2004, volume 2004P numéro 10350, ladite formalité suivie d'une formalité valant reprise pour ordre de la formalité initiale, le 12 janvier 2005 volume 2005D numéro 419.

A la garantie du prêt consenti par la SOCIETE GENERALE, inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au 2^{ème} bureau des hypothèques de VANVES, respectivement pour un montant en principal de 438.000,00 et de 52.000 euros, le 6 octobre 2004, volume 2004V numéro 3932, ladite formalité suivie d'une formalité valant reprise pour ordre de la formalité initiale, le 12 janvier 2005 volume 2005D numéro 420.

Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 7 septembre 2021.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Antérieurement : Du Chef des consorts FAZAN/ROBILLON

Le bien appartenait aux consorts FAZAN ROBILLON par suite des faits et actes suivants :

1) Originellement : Acquisition par les consorts FAZAN/ROBILLON

Originellement, le bien immobilier ci-dessus désigné appartenait à Monsieur Benoît José Pierre FAZAN, ci-dessus plus amplement dénommé, à concurrence de 305.660,28 / 330.814,37èmes (92,40%) et Madame Marie-Pascale ROBILLON, ci-après plus amplement dénommée, à concurrence de 25.154,09 / 330.814,37èmes (7,60%), par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Monsieur Albert Marie Victor MORINIERE et Madame Christiane Marie-Thérèse Alexandrine Eugénie TREBOUILLARD, son épouse, demeurant à PARIS 16ème 2 rue Marietta Martin,

Nés savoir :

Monsieur, le 24 août 1920

Madame à MALAKOFF, le 27 août 1929

Initialement mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me PUISOYE Notaire à PARIS le 26 janvier 1953, préalable à leur union célébrée à la Mairie de MALAKOFF (Hauts de Seine) le 7 février 1953 mais soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître MOREL D'ARLEUX Notaire à PARIS, le 21 septembre 1982, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 26 avril 1983,

Suivant acte reçu par Maître BERTHIER, Notaire à MONTROUGE, le 9 avril 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de 330.814,37 euros, payé au moyen de leurs deniers personnels à concurrence de quatre-vingt-quatorze mille cinq cent dix-neuf euros trente-sept centimes (94.519,37 euros) et au moyen d'un prêt consenti par la BNP PARIBAS, d'un montant de deux cent trente-six mille deux cent quatre-vingt-quinze euros (236.295,00 euros).

Audit acte il a été fait les déclarations habituelles.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 21 mai 2002, volume 2002 P numéro 4701, ledit acte suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale et publiée le 20 novembre 2002 volume 2002 P numéro 11401.



A la garantie du remboursement du prêt consenti par la BNP PARIBAS, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit Bureau des hypothèques, le 21 mai 2002, volume 2002V numéro 1786, suivie d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre de la formalité initiale et publié le 20 novembre 2002 volume 2002 V numéro 4656.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

2°) Décès de Madame Marie-Pascale ROBILLON :

Madame Marie-Pascale Louise Geneviève ROBILLON, assistante de direction, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine) 50 rue Chauvelot,
Née à VILLEMOMBLE (Seine Saint Denis) le 20 avril 1958,
Divorcée et non remariée de Monsieur Vladimir KIRILOV suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 28 juin 1990,
De nationalité française
Est décédée à MALAKOFF (Hauts de Seine), le 20 octobre 2002.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Monsieur Thomas FAZAN
- Et Mademoiselle Joséphine FAZAN,

Ci-dessus plus amplement dénommés, ses deux seuls enfants, héritiers pour le tout ou divisément chacun pour une moitié indivise.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Me LAHAUSOIS Notaire à MONTROUGE le 28 mai 2003.

L'attestation de propriété a été reçue par Me PORGE Notaire à MONTROUGE le 24 août 2004, publiée le 22 septembre 2004 volume 9791 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale et publiée le 21 octobre 2004 publié le 3 novembre 2004 volume 11196.

Audit acte le bien a été évalué à la somme de 47.880,00 euros pour les 7,60% en pleine propriété transmis à la succession.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Du Chef de Monsieur Albert MORINIERE et de Madame Christiane TREBOUILLARD

Le bien appartenait à la Communauté de biens ayant existé entre Monsieur Albert MORINIERE et Madame Christiane TREBOUILLARD ci-dessus prénommés, nommés, qualifiés et domiciliés,

Par suite de l'acte contenant apport du bien par Madame Christiane TREBOUILLARD à la communauté universelle avec son époux, reçu par Maître MASSIANI, Notaire à VANVES, le 9 avril 2002, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 10 juin 2002, volume 2002P numéro 5522,

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale, publiée audit service de la publicité foncière, le 27 août 2002, volume 2002P numéro 8415,

Ledit acte faisant suite au changement de régime matrimonial des époux et à l'adoption du régime de la communauté universelle aux termes d'un reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, Notaire à PARIS, le 21 septembre 1982, lequel régime matrimonial a été homologué par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, le 26 avril 1983.

Audit acte d'apport, le bien a été évalué à la somme de 330.814,00 euros

Du Chef de Madame Christiane TREBOUILLARD

Auparavant, le bien appartenait à Madame TREBOUILLARD en propre, par suite des faits et actes suivants :

a) Originairement : attribution à Monsieur Marcel TREBOUILLARD (partage)

Originairement, le bien appartenait en propre à Monsieur Marcel Eugène TREBOUILLARD,

Né à MALAKOFF (Hauts-de-Seine), le 21 novembre 1897, époux en uniques noces de Madame Suzanne Léonie Marie ROBY,

Pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître BACHELEZ, Notaire à MEUDON, le 29 octobre 1940, contenant partage entre:

- Monsieur Marcel TREBOUILLARD,
- Monsieur Léopold Emmanuel TREBOUILLARD, commis d'architecte, époux de Madame Raymonde LARUE, demeurant à NANTERRE, 169 rue du Mont Valérien,

Né à MALAKOFF, le 15 août 1899,

- Et Madame Marguerite Pauline Alexandrine TREBOUILLARD, épouse de Monsieur Jules Augustin GODIRET avec qui elle demeurait à VILLEMOISSON, rue de la Plaine, numéro 92,

Née à MALAKOFF, le 18 octobre 1934, sans profession,

Des biens dépendant de la succession de Madame Alexandrine Léopoldine FAURE, veuve de Monsieur Eugène Victor Baptiste TREBOUILLARD, leur mère, en son vivant sans profession, demeurant à MALAKOFF, 50 rue Chauvelot, décédée à VILLEMOISSON, rue de la Plaine numéro 92, où elle résidait momentanément le 26 août 1940, dont ils étaient héritiers chacun pour un tiers,



Ainsi qu'il a été constaté dans un acte de notoriété dressé par ledit Maître BACHELEZ, Notaire susnommé, le 29 octobre 1940.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte mise à la charge de Monsieur Marcel TREBOUILLARD et qui a été réglée aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été transcrite au huitième bureau des Hypothèques de la Seine, le 21 mars 1940 volume 3888 numéro 784.

b) Décès de Monsieur Marcel TREBOUILLARD

Monsieur Marcel Eugène TREBOUILLARD ci-dessus plus amplement dénommé est décédé le 3 mars 1975 à PARIS (75020) laissant pour lui succéder :

- Madame Suzanne Léonie Marie ROBY, sans profession, sa veuve, née à MALAKOFF le 7 septembre 1903,

Commune en biens acquis aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BOURDEL, Notaire à PARIS en date du 10 février 1926 préalablement à leur union célébrée en la mairie de MALAKOFF le 13 février 1926,

Donataire de la toute propriété des biens et droits immobiliers composant la succession de son défunt époux, en vertu d'une donation entre époux reçue par Maître BOURDEL, Notaire à PARIS le 10 janvier 1928,

Et usufruitière légale du quart des biens de son époux lequel se confond avec le bénéfice le plus étendu de la donation précitée.

- et pour seule et unique héritière, sa fille issue de son union avec son épouse survivante : Madame Christiane Marie-Thérèse Alexandrine Eugénie TREBOUILLARD, épouse de Monsieur Albert Marie Victor MORINIERE, nue propriétaire des biens dépendant de la succession de son défunt père.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Jacques BROQUISSE, Notaire à VANVES, le 5 mai 1975.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques BROQUISSE, Notaire susnommé, le 10 juin 1975, Madame ROBY a déclaré opter pour l'exécution de la donation sus-énoncée en une donation de l'universalité en usufruit des biens dépendant de la succession de son défunt mari.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur TREBOUILLARD a été établie aux termes d'un acte reçu par Maître BROQUISSE, Notaire susnommé, le 5 septembre 1975, et dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de NANTERRE (5ème), le 15 octobre 1975, volume 1979 N° 15.

Par suite du décès de Madame ROBY survenu le 22 octobre 1997, l'usufruit s'est éteint et Madame Christiane TREBOUILLARD est devenue propriétaire du bien pour la totalité en pleine propriété.

SERVITUDES

Le **REQUERANT** indique que l'ensemble immobilier n'est concerné par aucune servitude vis à vis d'un fond extérieur.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit avant le 1er Janvier 1949, et est affecté à l'habitation, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

Concernant les parties communes :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société CD3E, 73 Rue De La Bièvre 92340 BOURG-LA-REINE sus-nommée le 8 avril 2016 est demeuré annexé. **Annexe n°5**

Concernant les parties privatives :

Trois constats de risque d'exposition au plomb effectué par la société CD3E, 73 Rue De La Bièvre 92340 BOURG-LA-REINE sus-nommée les 18 mars 2017 et 24 avril 2017 sont demeurés annexés. **Annexe n°6**

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Les conclusions de ce document sont les suivantes :

Concernant les parties communes :

4

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

Concernant les parties privatives :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

REGLEMENTATION AMIANTE

Le BIEN, objet des présentes a été édifié suivant permis de construire délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Concernant les parties communes :

LE REQUERANT a donc fait établir un "Dossier Amiante Parties Privatives" a, par la société CD3E, 73 Rue De La Bièvre 92340 BOURG-LA-REINE sus-nommée le 8 avril 2016.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé. **Annexe n°7**

La conclusion de ce rapport est la suivante :

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré - de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

Concernant les parties privatives :

LE REQUERANT a donc fait établir quatre "Dossier Amiante Parties Privatives" a, par la société CD3E, 73 Rue De La Bièvre 92340 BOURG-LA-REINE sus-nommée les 18 mars 2017 et 22 avril 2017.

Les exemplaires de ces dossiers sont demeurés annexés. **Annexe n°8**

Les conclusions de ces rapports sont les suivantes :

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante. »

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le **REQUERANT** déclare avoir été informé par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

Le **REQUERANT** indique que le document en question n'a pu être établi.

Diagnostic technique de l'ensemble immobilier

Le Notaire soussigné indique qu'aux termes de la loi du 24 mars 2014 en son article 58-II, il a été institué un article un article L731-1 du code de la construction et de l'habitation prévoyant que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;



4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

Il est ici observé que l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation est créé par l'article 58-II de la loi du 24 mars 2014 et que l'article 58-III de cette même loi mentionne que **"le I, à l'exception du 1°, et le II sont applicables à compter du 1er janvier 2017."**

En conséquence de quoi, et afin de fournir une information cohérente s'agissant de l'état de l'ensemble immobilier, le **REQUERANT** a fait établir un diagnostic technique a été établi selon les termes de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation par la société CD3E, 73 Rue De La Bièvre 92340 BOURG-LA-REINE en date d'Avril 2017 dont une édition est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **Annexe n°9**

Quote-part dans la propriété des parties communes

Chaque lot comprend la fraction de l'ensemble immobilier qui va être sommairement décrite, ainsi qu'une quote-part de la propriété des parties communes, exprimée en millièmes (1 000èmes) et figurant dans le tableau récapitulatif de division ci-après.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, il résulte de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965 que celle-ci est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Le rapport émis par la société CD3E susnommée mentionne l'indication suivante :

« La nature physique des lots ainsi que leur hauteur sous plafond seront retenues pour caractériser leur valorisation au sens de la « consistance ».

La « situation » des lots sera déterminée uniquement par sa situation en étage. La valeur relative de chaque partie privative est établie à partir de ces trois paramètres par la méthode géométrique.

En respect des articles 2, 3 et 7 de ladite loi, la superficie prise en compte pour le calcul des quotes-parts est la surface totale sur laquelle peut s'exercer un accès ou un droit exclusif.

Il est, entre autre, considéré la surface d'emprise des cloisons non comprises dans le gros oeuvre et non mitoyennes.

*Remarque : Cette superficie n'est pas la surface dite « loi Carrez ».
Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été
calculés en 1000 tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-avant,
conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié
par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959. »*

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en six lots numérotés de un (1) à six (6).

DESIGNATION DES LOTS

LE LOT NUMERO UN (1)

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, cage d'escalier A, porte face dans le hall d'entrée comprenant : trois pièces, couloir, cuisine, salle de bains et water-closet

Et les 131 / 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 193 / 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO DEUX (2)

Pièces situées au 1er étage du bâtiment A, cage d'escalier A, porte droite sur le palier comprenant deux pièces donnant sur rue, à usage de bureaux.

Et les 48/ 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 71 / 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO TROIS (3)

Un appartement situé au 1er étage du bâtiment A, cage d'escalier A, porte face sur le palier comprenant au premier étage séjour-cuisine, salon, entrée, chambre, toilette, salle de bains, un escalier d'accès au deuxième étage, et au deuxième étage deux chambres, salle de bains, palier et bureau.

Et les 376/ 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 558/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO QUATRE (4)

Cave située au 1er sous-sol du bâtiment A, cage d'escalier A, en bas de l'escalier porte du fond.

Et les 11/ 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 16/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO CINQ (5)



Cave située au 1er sous-sol du bâtiment A, cage d'escalier A, en bas de l'escalier porte de droite cave au sous-sol du bâtiments A accès par l'entrée de l'immeuble escalier A escalier vers cave porte de gauche dans l'entrée cave située à droite.

Et les 5/ 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 8/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO SIX (6)

Garage automobile Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, entrée indépendante par le porche situé à gauche de l'entrée de l'immeuble :

- sur le bâtiment A : au rez-de-chaussée un porche, un water-closet auquel on accède depuis le bâtiment C, un escalier d'accès au sous-sol depuis le porche, au sous-sol un dégagement, quatre caves et un monte-charge,

- sur l'entier bâtiment B : au rez-de-chaussée un atelier, stockage et toilettes et au premier étage des réserves et un grenier

- sur l'entier bâtiment C : un atelier, et bureaux et la cour située entre les bâtiments A, B et C

Et les 429/ 1000 portant sur les parties communes générales

Et les 154/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment A.

Et les 154/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment B.

Et les 154/ 1000 portant sur les parties spéciale du bâtiment C.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de LOT	Bâtiment	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1000èmes
1	A	une appartement	131
2	A	pièces	48
3	A	un appartement	376
4	A	Cave	11
5	A	Cave	5
6	A B C	Garage automobile, WC, atelier de stockage et cour	429
			1000

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_99-DE

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS
SPECIALES DU BATIMENT A**

N° de LOT	Bâtiment	Nature du lot	Quote-part de parties spéciales au bâtiment A en 1000èmes
1	A	une appartement	193
2	A	pièces	71
3	A	un appartement	558
4	A	Cave	16
5	A	Cave	8
6	A	Garage automobile, WC, atelier de stockage et cour	154
			1000

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS
SPECIALES DU BATIMENT B**

N° de LOT	Bâtiment	Nature du lot	Quote-part de parties spéciales au bâtiment B en 1000èmes
6	B	Garage automobile, WC, atelier de stockage et cour	1000
			1000

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS
SPECIALES DU BATIMENT C**

N° de LOT	Bâtiment	Nature du lot	Quote-part de parties spéciales au bâtiment C en 1000èmes
6	C	Garage automobile, WC, atelier de stockage et cour	1000
			1000

4

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Christine RIVAYRAND-BLANC, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à RAMBOUILLET «Pascal BONNE, Virginie HERINGER-RAMEAUX, Marie-Christine RIVAYRAND-BLANC », substituant Maître Stéphane PEPIN , Notaire à SAINT ARNOULT EN YVELINES, (Yvelines) , 82, Rue Charles de Gaulle le 24 août 2004 publiée au 2EME bureau des hypothèques de VANVES le 12 janvier 2005 volume 2005D numéro 419, reprise pour ordre et publié volume 2004P N° 10350.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

Objet du règlement

Chapitre I

Objet du règlement de copropriété

Article 1

Le présent règlement de copropriété établi conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, ainsi qu'à la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, au décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et à tous textes subséquents, notamment la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et au décret du 27 mai 2004, a pour objet :

1° - De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « *parties privatives* » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « *parties communes* » ;

2° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ;

3° - D'organiser l'administration de l'immeuble ;

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Chapitre II

Parties privatives et parties communes

Article 2 – Définition des parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'ils existent :

1. Les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les enduits couvrant les plafonds.

2. la porte palière, les fenêtres, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barre d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses (lorsque les terrasses, tout en conservant leur caractère de parties communes, peuvent être utilisées privativement, il convient de le préciser, l'entretien de la partie superficielle étant à la charge du copropriétaire qui en a la jouissance exclusive, voir " Parties communes, parties privatives ").

3. Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve des " dispositions diverses ").

4. Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc.. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

5. les convecteurs électriques (ou radiateur de chauffage central) : néanmoins, aucune modification de ces appareils ne pourra être opérée sans l'accord du syndicat.

6. les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des appartements.

7. les installations sanitaires des salles d'au, W-C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

8. la serrurerie, la robinetterie, etc.

9. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc...

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif. Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;

Dispositions diverses

a. Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs.

b. Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc..) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c. les panneaux formant, sur les balcons et terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.

Ces panneaux définissent par ailleurs, la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, sur les balustrades et barres d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.



Article 3 – Définition des parties communes et parties communes spéciales.

- Parties communes :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de l'indivision forcée. Ces parties communes comprennent sans que l'énonciation qui suit soit limitative :

1. Sol. L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties.

2. Clôtures. Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins.

3. Armature de l'immeuble. Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, le gros oeuvre des planchers, les planchers des caves, la couverture de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

4. Façades. Les ornements des façades y compris le socle et l'ossature des balcons mais non compris les gardes corps et volet qui sont parties privatives.

5. Ventilation - souches de cheminées. Les souches de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.

6. Locaux, espaces et services communs

- L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout.

- les locaux de la conciergerie et ses dépendances et autres locaux des services communs.

- le hall d'entrée et locaux de circulation.

- les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes.

- les paliers d'étages.

- Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes.

- et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront " parties privatives ".

7. Ascenseurs. L'ascenseur et toutes les installations en dépendant, portes, guides, cages et locaux des machineries.

8. Canalisations. Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout à l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des W-C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W-C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des videordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives).

9. Compteurs. Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.

10. Installation d'éclairage. Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.

11. Installation de radio et de télévision. Antennes collectives et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

12. Installation du chauffage. Les convecteurs situés dans les parties communes.

13. Matériel. Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.

14. Garage souterrain. L'ensemble de la structure du garage souterrain comportant fondations, poteaux porteurs, dalles de couverture y compris étanchéité et protection, murs périphériques d'emplissage aussi bien au droit du bâtiment que dans les parties enterrées, rampe d'accès et voiles latéraux de cette rampe. Sols constitués, soit d'un dallage soit d'un plancher en béton armé.

Revêtement et signalisation des aires de stationnement et des voies de circulation.

Installation d'éclairage et de ventilation du garage souterrain, matériel de protection contre l'incendie.

15. En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront "parties privatives"), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

16. Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ; Les jardins, cours, emplacements de jeux ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

- Parties communes spéciales

Dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments définis ci-dessus au chapitre « Description de l'immeuble », les parties communes spéciales de bâtiment sont des parties communes qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des lots de chacun des bâtiments.

Elles comprennent notamment :

1. Les fondations, le gros oeuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ...,) et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ou concourt à sa stabilité ou à sa solidité;

2. Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros oeuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

3. Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité des bâtiments.



4. En ce qui concerne le sous-sol, ses aires de manoeuvre, ses accès (escaliers et rampes) et ses portes.

Partage - Licitation

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.

TITRE II

Destination de l'immeuble

Usage des parties privatives et des parties communes

Chapitre I

Destination de l'immeuble

Article 4

L'immeuble est à usage d'habitation et d'activité de garage.

Les locaux d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession libérale est subordonné à l'obtention des autorisations nécessaires et au respect des lois et règlement en vigueur.

Seront en outre seules autorisées les professions libérales compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires ; en cas de difficulté d'interprétation, la décision sera prise par le syndic.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements à 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.

Chapitre II

Usage des parties privatives

Article 5

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'ensemble immobilier, soit porter atteinte à sa destination soit encore contrevenir aux dispositions des présentes.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le syndicat les réalise dans les conditions et moyennant les éventuelles indemnités prévues par cet article.

**a) Occupation -
Habitation**

Les locaux d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, dans les conditions précisées à l'article ci-dessus.

Il ne pourra être exploité ou opéré aucune activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les autres copropriétaires ou le voisinage dans les logements et leurs locaux accessoires. Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les lots privatifs.

La location en meublé entiers est autorisée. En revanche, la transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Les propriétaires des lots faisant l'objet d'une location devront faire leur affaire personnelle du respect par leurs locataires des lois et règlements en la matière, ainsi que des dispositions du présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires locataires et occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur activité, leur fait ou celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service ou autres commettants.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux domestiques non bruyants seront tolérés à condition de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres copropriétaires. Tout élevage d'animaux est interdit.

Toutes dégradations causées du fait de ces animaux seront à la charge des propriétaires de ceux-ci.

En aucun cas, ces animaux ne devront errer, séjourner dans les espaces communs. Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse dans les espaces communs. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne causent aucune gêne aux autres copropriétaires ou voisins.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

Emplacements de stationnement



Les emplacements de stationnement pour voitures automobiles ne pourront qu'être utilisés pour garer les voitures de tourisme ou motocyclettes en état de marche. Tous les véhicules reconnus comme épaves seront évacués selon la procédure en vigueur.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisses) devront sabler leur emplacement et procéder au nettoyage.

En aucun cas, un emplacement pour voiture automobile ne pourra être utilisé à titre de débarras.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de stationnement. Enfin, la transformation d'un ou plusieurs emplacements pour voitures en atelier de réparations est interdite.

b) Bruits respect de la réglementation -

Les copropriétaires devront respecter les termes de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et des textes subséquents relatifs à la lutte contre le bruit.

En outre, il est ici rappelé que l'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes Hi-fi, magnétophones, électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il trouverait sa source à l'intérieur des lots privés.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et terrasses -

Il ne pourra être étendu du linge sur le bord des fenêtres et terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et terrasses et notamment toute antenne parabolique de réception radioélectrique, sauf motif sérieux et légitime.

Il est interdit de jeter tous déchets par les fenêtres.

Les bacs et vases à fleurs devront être fixés à l'intérieur des terrasses et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants de quelque manière que ce soit.

Les bacs à fleurs ne devront pas déborder à l'extérieur de la façade ou à l'extérieur des terrasses.

Les terrasses et jardinières devront être maintenues en parfait état d'entretien, notamment les exutoires devront être débarrassés régulièrement de toutes matières susceptibles d'empêcher l'écoulement de l'eau.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'une terrasse situés au-dessous d'exutoires d'eau, devront supporter les conséquences de cette situation.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Aucun percement ou scellement ne pourra être fait.

En cas de présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

Précision étant ici faite que tout ouvrage, tel que jardinière en béton, sera interdit ou soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout objet ou ouvrage devra, en tout état de cause, être compatible avec la surcharge admissible des fenêtres et terrasses.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages tels que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait ou des aménagements, plantations et installations qu'ils auraient effectués.

e) Harmonie de l'immeuble -

Les portes d'entrée des locaux privés, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et terrasses et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, bien que constituant une « partie privative » sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'immeuble (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus en applique sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'ensemble immobilier.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic ; cette teinte devra être choisie en harmonie avec les façades et les menuiseries. Ces stores seront posés soit en retrait contre la façade en cas de présence de terrasse, soit dans les embrasures des fenêtres.

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'ensemble immobilier, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur de ceux existant à l'origine de la construction.

Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. En cas d'entretien insuffisant, le syndic pourra y procéder aux frais du copropriétaire intéressé.

4

U

f) Plaques indicatrices -

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, tant dans le hall d'entrée que sur la façade extérieure de l'immeuble considéré, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement précis où elle pourra être apposée.

g) Enseignes -

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque à l'exception des enseignes des locaux commerciaux, qui pourront être apposées en façade et après accord des services municipaux.

Par dérogation au principe ci-dessus, la Société venderesse aura toutefois le droit jusqu'à la régularisation par acte authentique de la mutation du dernier lot de copropriété, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,
- d'utiliser les locaux non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins,

h) Réparations - Accès des ouvriers -

Les propriétaires, locataires et autres occupants des locaux devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles, matériel et marchandises et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

i) Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans l'immeuble ou, à défaut, entre les mains du syndic.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

j) Chauffage -

En cas d'absence pendant la saison froide et si le syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permanent afin d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des locaux

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

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

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

l) Entretien des ventilations -

Les entrées et sorties d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du fonctionnement du système de ventilation.

m) Ramonages -

Les conduits de fumée, s'il en était créé, et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et dans le strict respect des clauses et conditions des éventuels règlements en la matière.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

n) Surcharge des planchers -

Il ne pourra être placé ni entreposé dans les logements, ou sur les terrasses, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge autorisée fixée par le descriptif technique de chaque constructeur des logements.

o) Modifications -

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing et aux règles générales de l'architecture de l'ensemble immobilier.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou du copropriétaire concerné.

Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront également à sa charge ainsi que la souscription d'une police d'assurance responsabilité.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur, notamment celles du Permis de Construire.



Locaux d'habitation et à usage de bureaux

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les locaux d'habitation et à usage de bureaux, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté.

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

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages, telles que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

p) Parties communes susceptibles d'être incluses dans les parties privatives -

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en sont la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne sont accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence du compteur d'eau dans le lot 4, les canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, caves, emplacements de stationnement, locaux, ou des regards d'évacuation dans certaines terrasses privatives, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans.

g) Responsabilité -

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Il sera tenu de s'assurer contre le recours des tiers en ce qui concerne l'incendie, les explosions et les dégâts causés par l'électricité, l'eau et le gaz.

Chapitre III

=

Usages des « Parties Communes Générales et Spéciales »

Article 6

Chacun des propriétaires, locataires ou occupants des locaux usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires, locataires ou occupants dans le strict respect des clauses et dispositions figurant aux cahiers des charges et règlements de copropriété s'y rapportant.

Aucun des propriétaires, locataires ou occupants des locaux ne pourra encombrer les endroits communs ainsi que les équipements communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier.

Les boîtes aux lettres situées à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

Tout stationnement en dehors des aires prévues à cet effet est interdit.

Le stationnement à ciel ouvert, de caravanes, remorques, bateaux, véhicules à l'état d'épaves, etc. est interdit.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

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

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront conserver, accumuler, déposer sur les voies, trottoir ou autres parties communes aucun dépôt de matériaux, de décharges, d'ordures ou autres.

Les ordures et déchets devront être stockés dans les containers prévus à cet effet.

Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la commune. Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts tant sur la voirie que sur les aires poubelles ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et au plus tôt à partir de 18 heures sauf réglementation locale spécifique.

S'il s'avère qu'après cette collecte, des déchets demeurent sur la voirie, il devra être procédé dans les meilleurs délais à l'enlèvement de ces déchets et au nettoyage de la voirie au droit de l'assiette de la copropriété.

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

Chaque propriétaire, locataire ou occupant sera personnellement responsable des dégradations causées aux équipements communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait ou par celui des personnes se rendant ou séjournant chez lui, ou encore par celui de ses fournisseurs.



Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des sociétés spécialisées.

Cette clause vise notamment les extracteurs de V.M.C., les installations de plomberie, l'éclairage de sécurité, les ferme portes, les espaces verts s'il en existe.

Plus particulièrement, le syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

TITRE III

ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

Article 7

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre d'une part, charges générales et charges spéciales, et d'autre part, pour les charges spéciales, entre les différentes catégories de charges spéciales déterminées ci-après, pourra être effectuée forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens ; sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des différentes consommations de fluides afférentes aux halls, escaliers, circulations, pour autant qu'il en existe, etc. et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période de fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

Chapitre I

Charges communes générales

Article 8

1°) Définition

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

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Charge relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes :

a) Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

b) Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...).

c) Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 9, ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes dus à raison de ces travaux.

d) Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic.

e) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

f) Les frais de gardiennage (salaire des concierges, avantages,...).

g) Les frais d'éclairage des parties communes (ces dépenses, occasionnées par des services ou équipements qui peuvent n'être d'aucune utilité pour certains lots doivent alors être répartis comme il est indiqué au II).

h) Les frais divers de l'entretien de propreté des parties communes (salaire des employés, ustensile, fournitures,...).

i) Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout et de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

j) Les frais d'entretien des espaces verts.

k) La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

l) La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges seront réparties au prorata des tantièmes généraux.

2°) Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Constituent des charges communes spéciales par bâtiment réparties au prorata des tantièmes spéciaux de copropriété de chacun et par bâtiment dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments:



- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales par bâtiment y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;

- Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;

- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures à chaque bâtiment;

- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes de chaque bâtiment (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes spéciales de bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes spéciaux.

Si toutefois, certains lots du bâtiment possèdent une annexe de type jardin, les charges communes spéciales par bâtiment feront l'objet d'une répartition spécifique excluant la prise en compte des surfaces correspondantes.

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.

3. Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun.

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation des installations et même de remplacement et de mises aux normes des équipements communs suivants :

* Charges d'équipement commun : digicode/interphone Définition

Les charges spéciales relatives à l'installation dite " digicode/interphone ", comprennent les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement total ou partiel de ses différents éléments.

Répartition

Les charges spéciales ainsi définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de lot(s) d'appartement de façon unitaire.

- Charges d'équipement commun Escalier

Définition

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires de chaque bâtiment et par cage d'escalier, celles qui sont affectées à leur usage ou à leur utilité propre.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour chaque cage d'escalier :

Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros oeuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;

Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc...), s'il en existe ;

Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes à chaque cage d'escalier.

Répartition

Les charges spéciales d'escalier, ci-dessus définies, seront réparties entre les copropriétaires des lots desservis et en fonction du potentiel d'utilisation que ces éléments présentent pour chacun d'eux, proportionnellement aux quotes-parts, ci-après.

Ce potentiel d'utilisation sera estimé vis-à-vis de la surface sans annexe des lots distribués par cet équipement commun, et par leur situation en étage. Dans le cas des lots de parking, la surface considérée dans le calcul de cette répartition sera forfaitisée en considérant que la différence de surface de ce lot n'est pas significative d'une différence d'utilité de ces lots vis-à-vis de cette charge.

Tableau récapitulatif

* Charges d'équipement commun Eau froide

Les dépenses seront réparties selon le tableau suivant.

4. Charges afférentes aux parties privatives

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le Syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc. et régler au Syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Dépenses diverses

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



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

- Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur les balcons et terrasses privatifs ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.

Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

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

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

5°) tableau récapitulatif des quotes-parts des charges communes et spéciales

N°	bât	Esc	Niv	Nature	QP générale	Q.part Spec A	Q.part Spec B	Q.part Spec C	digicod e	Esc	Eau froide
1	A	A	RDC	appartement	131	193			1	188	100
2	A	A	1 ^{er}	Pièces	48	71			1	93	-
3	A	A	1 ^{er}	appartement	376	558			1	635	308
4	A	A	SS	Cave	11	16			-	57	-
5	A	A	A	Cave	5	8			-	27	-
6	A	-		Garage auto.	429	154	1000	1000	-	-	592
-	-	-	-		1000	1000	1000	1000		1000	1000

TITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre I

-

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 11

Le présent règlement de copropriété et 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 de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre II

-

Mutation de propriété

Article 12

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section 1

COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 13 – Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 14 – Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 15

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

4

11

Section 2

LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

Article 16 – Obligations aux charges

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire lui seront remboursées par le syndic, après apurement des comptes.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 de la Loi du 10 juillet 1965, 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.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

Imputation des frais aux copropriétaires défaillants

Le copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement à payer, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,

- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat, et le cas échéant, des honoraires et frais du syndic en application du contrat de syndic, et plus généralement de tous les intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la Trésorerie du syndicat des copropriétaires et comptablement imputé au débit du compte du copropriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement par le syndicat.

Article 17 – Information des parties

Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

1). Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- 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.

Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont imputables au seul copropriétaire concerné.

2). Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié,
- 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, le syndic indique 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 susvisé 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.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

4

N

Article 18 – Mutation à titre onéreux – Apurement de la situation du vendeur à l'égard du syndicat des copropriétaires

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 au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de Quinze (15) jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de Quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. 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. 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.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège spécial mentionné à l'article 2374 1° bis du Code Civil pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

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

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

- 1). Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues,
- 2). Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux années antérieures aux deux dernières années échues,
- 3). Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1) et 2) ci-dessus,

4). Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées au 1), 2) et 3) ci-dessus,

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 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 des conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

- Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreurs, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation,
- Soit, si l'une des 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, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés 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. A défaut, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1) le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur,

2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,

3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

4

III- Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Section 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS **ÉLECTION DE DOMICILE**

Article 19 – Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 20 – élection de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de l'immeuble.

Section 4

MODIFICATION DES LOTS

Article 21

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

Le total des tantièmes de copropriété et des charges de toute nature afférent aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'un commun accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents et aux critères retenus pour l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas dès lors, comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au syndic, immédiatement ou dès la désignation de celui-ci.

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, en tenant compte, le cas échéant, des séries retenues pour chaque bâtiment en cas de pluralité de ceux-ci.

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

- 1° - au syndic de la copropriété alors en fonction ;
 - 2° - au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur,
- pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.



Chapitre III

-

Locations

Article 22 – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra :

- remettre au locataire un extrait du présent règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance, l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges, conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,

- et l'obliger à exécuter les prescriptions.

En outre, le copropriétaire devra informer dans les meilleurs délais le syndic de la date d'entrée dans les lieux du locataire.

Article 23

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 personnellement les lieux loués.

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

Chapitre IV

-

Constitution de droits réels

Article 24

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE V

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Chapitre I

-

Syndicat

Article 25 – Syndicat

Il est institué pour l'administration générale de l'immeuble un syndicat dénommé « **syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE SIS à MALAKOFF, 50 rue Chauvelot** ».

Ce syndicat est doté de la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif conformément aux articles 14 et 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun qui ne relèvent pas de la compétence particulière de l'éventuel syndicat secondaire.

Il veille au respect de la destination de l'immeuble ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments et autre éléments d'équipement et aménagements d'intérêts collectif ou commun.

Il est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété sauf celles qui relèvent de l'intérêt particulier de l'éventuel syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de ses assemblées générales.

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

Il peut décider la création d'un syndicat secondaire.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre VI.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

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, la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986 et les textes subséquents.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.

Son siège est à celui du syndic.

Article 26 – Syndicat secondaire

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.



Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi précitée. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. Il est tenu compte des dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967 pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Article 27 – Union de Syndicats

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la même loi.

Le syndic représente le syndicat en qualité de mandataire à l'assemblée générale de l'union.

Chapitre II

-

Assemblées générales de copropriétaires

Section 1

EPOQUE DES REUNIONS

Article 28

Les copropriétaires se réuniront pour la première fois en assemblée générale au plus tard six mois après la date de première mutation. Le syndic provisoire aura la charge de la convocation de cette première assemblée générale, ayant pour objet notamment de nommer le syndic.

Article 29

Dans cette première réunion, l'assemblée statuera sur le maintien ou non du syndic provisoire 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 d'accord sur le maintien du syndic provisoire et à défaut de nomination d'un autre syndic, 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 intercommunal compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

L'assemblée fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 30

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Article 31

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le Conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER L'ASSEMBLÉE

Article 32

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 33

Le Président du Conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 34

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil syndical.

Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle vaut mise en demeure au Président du Conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habilitier 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. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil syndical.



Dans le cas où le Conseil syndical ne serait pas pourvu d'un Président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

Les dispositions des articles 38, 39 et 40 du présent règlement de copropriété ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur le fondement de l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des articles 38, 39 et 40 du règlement de copropriété ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

CONTENU DES CONVOCATIONS

DOCUMENTS ANNEXES

Article 35

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Article 36

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 37

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

I – Pour la validité de la décision :

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

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

La présentation des documents énumérés aux 1° et 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

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

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

5° - Le projet de convention, ou la convention mentionnée à l'article 39 du Décret du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus,

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

7° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2^{ème} et 3^{ème} alinéas), 14-2 (2^{ème} alinéa), 18 (7^{ème} alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26(1), 30, (alinéas 1^{er}, 2 et 3) 35, 37 (alinéas 3 et 4), et 39 de la loi du 10 juillet 1965,

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

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

10° - Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport;

11° - Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° - Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

13° - La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° - Les annexes du budget prévisionnel ;

2° - L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° - L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

4° - Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

1

11

5° - En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

6° - L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Article 38 – Ordre du jour complémentaire

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle ces dispositions.

Article 39 – Délai de convocation - formes

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Toutefois, la notification de la convocation peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Article 40 – Personnes à convoquer

En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale, ainsi que les représentants statutaires des associations de locataires visées par l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et que les titulaires d'un contrat de location accession régi par la loi 84-595 du 12 juillet 1984.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun, qui est à défaut de désignation, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces derniers, les noms et domiciles, réels ou élus, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Les locataires doivent également être avisés par voie d'affichage de la réunion de l'Assemblée et des questions mises à l'ordre du jour, conformément à l'article 35 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 41 – Fixation des lieux, date et heures de la réunion

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

Article 42 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu dans l'hypothèse où une Assemblée n'a pu prendre de décision, d'en convoquer une nouvelle si l'ordre du jour de cette dernière ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 43

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 44

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la Loi) sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967.



Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Article 45

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

Article 46

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès syndic provisoire verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Article 47 – Mandat

I - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du syndicat, habilité par simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire. De même, 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.

Un mandataire ne peut représenter, à quelque titre que ce soit, plus de trois copropriétaires sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celle de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de votes s'il participe à l'Assemblée du syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

II- L'Assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I ci-dessus, le mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24. Pour les délibérations relevant de la majorité des articles 25, 26 ou l'unanimité, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la Loi du 10 juillet 1965.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III - Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

IV - En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 48

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications réglementaires ont été effectuées.

Article 49

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

4



Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Section 4

VOIX - MAJORITÉ

Article 50

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

Article 51

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

Ainsi, les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1^{er}) du décret du 17 mars 1967 sont calculés en tenant compte de la réduction résultant de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, et sous réserve des dispositions de l'article L.443-15, avant-dernier alinéa, du Code de la Construction et de l'Habitation, rendant inapplicables les dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 aux organismes HLM vendeurs.

Article 52

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 53

Lorsque aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 54

Les décisions sont prises à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, à l'exception des décisions requérant une autre majorité conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, visées à l'article ci après.

Sont notamment approuvés à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- 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 de logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifiée au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné. Si le syndicat des copropriétaires n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, il 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 de la Loi du 10 juillet 1965, 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 ; Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- Par dérogation au h) de l'article suivant, la décision d'accepter 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, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, 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 ;



- Par dérogation au h) de l'article suivant, la décision d'accepter toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, 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 ;
 - Par dérogation au h) de l'article suivant, la décision de réaliser 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, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective ;
 - A la suite de 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, un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique, pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
 - Les 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, 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 ;
 - Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du présent règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe ;
 - La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.
-

Article 55

1°) Article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

Article 25 :

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité prévue par l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, ainsi que lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile;

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

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

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

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

f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie 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. 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.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les dépenses liées à ces travaux sont imputables au seul copropriétaire concerné.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) 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 ;

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

l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;



m) L'installation de compteur d'eau froide divisionnaires.

n) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

o) 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 ;

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

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

Article 25-1 :

Sauf pour les décisions mentionnées aux n) et o) de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 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 de la loi précitée en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

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.

Dans ce cas lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée;
- Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

2°) Articles 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

Article 26 :

« 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. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

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 décidés 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 26-3

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 œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 26-4

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 aux dispositions ci-dessus :

- 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.
- 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.

Le contrat de prêt conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1962.

Le montant de l'emprunt 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 :

- A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale de charges,
- 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 de la Loi du 10 juillet 1965, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt souscrit dans les conditions ci-dessus décrites, 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 56

Les décisions concernant les délégations de pouvoirs à une fin déterminée sont prises à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 57

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

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 copropriétaires défaillants ou opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'Assemblée certifié par le syndic qui leur sera adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues, et ce par application de la loi du 31 décembre 1985.

Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des dispositions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.



Chapitre III

-

Conseil Syndical

Section 1

COMPOSITION

Article 58

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En outre, il est rappelé, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée que :

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

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

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

Par ailleurs, par dérogation aux articles 17-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € :,

- 1) La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

- 2) Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 :

- La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

Article 59

Le Conseil syndical est composé de trois membres au minimum et au maximum de cinq membres en ce compris le Président.

Article 60

Les membres du Conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil syndical :

- les associés d'une Société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- 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, sauf si le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

En cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu compte des dispositions des articles 22 et 24 du décret du 17 mars 1967.

Article 61

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'Assemblée ne parvient pas, à défaut 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 le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf en cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, décider la suppression du Conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation et à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation.

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 de l'instituer.

4

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé par le syndic ou l'administrateur judiciaire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

Article 62

Les membres du Conseil syndical sont nommés pour un an. Ils sont rééligibles.

Article 63

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants, sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 64

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au Conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 65

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

Article 66

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 67

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2

ORGANISATION

Article 68

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

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

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

Article 69

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 et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présent ou représentés.

Section 3

ATTRIBUTIONS

Article 70

Le Conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

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 contrat syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence des projets de contrat de syndic 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 écrit joint à la convocation de l'assemblée générale, sur tout projet de contrat de syndic.

La mise en concurrence des projets de contrat de syndic n'est pas obligatoire lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical.

Article 71

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

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents ou correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

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

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Article 72

Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Article 73

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4

DÉLIBÉRATIONS

Article 74

Les délibérations du Conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 75

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant, le procès verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le Conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 76

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 77

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

Chapitre IV

-

Syndic

Section 1

NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

Article 78

Sous réserve des dispositions de l'article L 443.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

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.



Article 79

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est voté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, et par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission du syndic suivant la même procédure.

La mission du syndic désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndicat ou administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

Article 80

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L.443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclu ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Article 81

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa désignation, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables,

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Article 82

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 83

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

A dater de la cessation de ses fonctions le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- dans le délai de trois mois, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du syndicat.

Après mise en demeure adressée à l'ancien syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou par exploit d'huissier et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 84

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat.

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

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

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Article 85

Le syndic provisoire sera chargé d'exercer les fonctions de syndic jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévues à l'article 35 ci-dessus, sauf faculté réservée à celle-ci de désigner toute autre société ou personne à l'effet d'exercer lesdites fonctions de syndic provisoire.

Le syndic provisoire est :Monsieur Jean QUEMADA.

Section 2

ATTRIBUTIONS

Article 86 – Règles générales

Le syndic est chargé notamment selon les dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ; il devra veiller à l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, en passant des contrats avec les Sociétés spécialisées ; il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances,

- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble visé à l'article 18 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, dont le contenu devra être conforme aux dispositions réglementaires applicables en pareille matière et aux éventuelles décisions de l'assemblée générale des copropriétaires,

- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les dispositions des articles 24-1 et suivants de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Les décisions relatives à ces dispositions sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de loi précitée,

- d'inscrire à l'ordre du jour l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. 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 Loi du 10 juillet 1965 et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement,

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication,

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic,



- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6,

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret,

- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical,

- de faire la déclaration à l'assureur de la copropriété dans les cinq jours de la survenance des dommages,

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical s'il existe, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat,

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ; sauf décision contraire décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lorsque l'immeuble est administré par le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965,

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967, par la loi du 31 décembre 1985 et par le décret du 9 juin 1986, et de tous textes subséquents.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger aux dispositions ci-dessus (article 18) et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

Article 87 – Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.



Article 88 – Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 89 – Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue ci-dessus. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Le syndic remet au début de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue. (L'année, au sens du 1° bis de l'article 2374 du code civil, s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

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

Article 90 – Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret 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, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que la police d'assurance « Dommages ouvrage » prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

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, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

S'il vient à cesser ses fonctions il sera tenu de remettre dans un délai d'un mois à compter de la cessation des fonctions, les documents et archives du syndicat au nouveau syndic dans les conditions précisées ci-dessus.

Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou parties de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

A défaut et après mise en demeure adressée à l'ancien syndic dans les conditions prévues à l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ou par acte d'huissier de justice, et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical pourra introduire l'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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.

Article 91 – Comptabilité

Il procède au plus tard dans les trois mois de la désignation à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt des fonds dudit syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985.

Il devra satisfaire aux règles comptables spécifiques résultant de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 92 – Carnet d'entretien de l'immeuble

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic,
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux,
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours,



- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

Article 93 – 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 doit mettre cette fiche à disposition des copropriétaires.

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

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

Ces dispositions sont applicables à compter du :

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

Article 94 – Avances – Provisions

Le syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

Article 95 – Dépôt de fonds

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée a décidé de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

En outre, une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 96 – Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou de préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 97 – Actions en justice

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Toutefois une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référé ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.



Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Section 3

Article 98 – Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains propriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ses copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

Chapitre V

-

Païement des charges – Provisions – Recouvrement des créances du syndicat

Article 99 – Avance – Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6^{ème}) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée par le syndic pour chaque lot au prorata de leurs tantièmes.

2° - Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget provisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

3° - En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées ci après ;

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu par le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° - Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaire dans les trios années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'ensemble de ces sommes sera versé au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

Étant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devra également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

Article 100 – Comptabilité du syndic

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.



Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

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

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation, du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
- Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Article 101 – Intérêts de retard – recouvrement des fonds

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est du à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

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

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

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

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile (ancien) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif ; en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre l'obligation de participer aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

Article 102 – Indivisibilité – Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.



Article 103 – Dispositions particulières sur les copropriétés dégradées

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsqu'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 prescrites 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 articles L.1331-29, L.129-2 et L.511-2 du Code de la Santé Publique.

Chapitre VI

-

Copropriété en difficultés

Article 104 – mandataire ad hoc

A. Demande de nomination du mandataire ad hoc

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 impayées 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.

B. Nomination du mandataire ad hoc

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans ces conditions 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.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc, 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.

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.

Les mandataires ad hoc désignés 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.

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

C. Rapport du mandataire ad hoc

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance 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, le cas échéant 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 :

- D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale,

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

Article 105 – administrateur provisoire

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % 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.

I - Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire, 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.



II - Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'Assemblée Générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration 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 président du tribunal de grande instance 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 de la Loi du 10 juillet 1965 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 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.

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.

III - L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire 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.

Les dispositions ci-dessus sont applicables 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.

Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue ci-dessus jusqu'à trente mois.

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.

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

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.

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.

Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus ci-dessus sont inopposables à la procédure.

IV- 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.

Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste des créances déclarées.



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.

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.

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 au III ci-dessus.

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

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.

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.

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 consignant 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.

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.

IV- 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 ci-dessus.

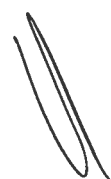
La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

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.

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 ci-dessus ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application des dispositions précédentes, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.



V - 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 irréversible 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.

VI - 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 en application des articles L. 615-1 et L.615-3 du code de la construction et de l'habitation.

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.

VII- Administration provisoire renforcée

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 :

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

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.

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. Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur 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.

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.

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 conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire 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.

Lorsque la mission de l'opérateur mentionné ci-dessus 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 dissout selon les modalités prévues par la convention.

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.

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.



Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

Le juge peut :

- 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,
- 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.

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

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, on s'en réfère à l'article 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Chapitre VII

-

Assurances

Article 106

Le syndicat sera assuré contre :

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

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

Article 107

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

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

Cette assurance devra être faite auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Article 108

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VIII

Dispositions Communes

Article 109

A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE VI

DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Chapitre I

Modification du Règlement de Copropriété

Article 110

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 111

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité prescrite par l'article 26 b) de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 112

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.

4

Article 113

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 114

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chapitre II

-

Actes d'Acquisition et de Disposition

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

Article 115

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 116

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 117 - Droits d'abandon au syndicat

Chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire.

Cet abandon devra porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est à dire les parties privatives et la quote-part des parties communes et tous autres droits pouvant y être attaché.

Cet abandon aura pour conséquence de diminuer le nombre total des tantièmes de charges affectés aux lots du nombre de tantièmes du lot supprimé et d'augmenter d'autant la contribution aux charges pour les autres lots.

Cette faculté est soumise à la condition que le lot soit libre de location ou occupation ou autres droits réels, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs, à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

L'abandon de propriété prendra effet quinze jours après envoi par le propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait soldé la totalité des charges dont il est débiteur aux termes du règlement.

Un acte authentique sera dressé à la diligence du syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais pour que cette mutation soit publiée au Bureau des Hypothèques. Tous les frais, droits et honoraires découlant de cet acte seront à la charge du propriétaire.

Section 2

ACTES DE DISPOSITION

Article 118

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 119

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.



Article 120

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont pris à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article 26.

Article 121

L'assemblée générale ne peut toutefois, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra cependant décider à la majorité prévue à l'article précédent les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. L'assemblée en fixera les modalités d'installation et de fonctionnement dans les conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Chapitre III**Transformation – Amélioration – Addition - Surélévation****Article 121**

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la Loi du 10 juillet 1965, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, 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 ci-dessus. Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Sous réserve des dispositions de l'article 34 de la Loi du 10 juillet 1965, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.



Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviennent 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.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Surélévation et Construction

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 de l'article 26.



Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la Loi du 10 juillet 1965 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Droits accessoires de l'article 3 de la Loi du 10 juillet 1965

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la Loi du 10 juillet 1965, autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente Loi du 10 juillet 1965, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente Loi du 10 juillet 1965, et comportant réserve de l'un des droits accessoires excepté le droit de mitoyenneté, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

Chapitre IV

Reconstruction

Article 122

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe. Les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 30 à 37 de la Loi du 10 juillet 1965 sont applicables (article 127 ci-dessus).

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Loi du 10 juillet 1965, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

SYNDIC

I - Nomination. Durée des fonctions. Rémunérations

1. Nomination. Durée des fonctions

Le Syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.



Il pourra être choisi conformément aux dispositions de l'article 17-2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale approuvera à la même majorité le contrat de mandat du Syndic fixant sa rémunération et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, sauf le cas prévu par l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967 où cette durée est limitée à un an.

Les fonctions du Syndic seront renouvelables dans les conditions et 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.

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, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

2. Syndic Provisoire

Le Syndic provisoire, aura droit au remboursement de tous les frais exposés par lui dans l'exercice de cette mission, sur justificatifs.

Conformément aux termes de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, le poste de syndic provisoire sera assuré par **Monsieur Jean QUEMADA**.

Il pourra donner pouvoir à toute personne physique ou morale.

Il est rappelé que la première Assemblée Générale qui a, notamment, pour objet de nommer le Syndic définitif, devra être réunie dans les trois mois après l'achèvement des travaux. 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.

3. Administrateur provisoire

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

II - Attributions

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat.

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 et sans préjudice des pouvoirs qui lui seraient conférés par une délibération spéciale des copropriétaires, le Syndic est, notamment, chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;



- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ; d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement.

La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertziennne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

En cas de changement de Syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, dont une copie est remise au Conseil Syndical.

Cependant, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

III – Rémunérations

Conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 Juillet 1965, la rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat.

CONSEIL SYNDICAL

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.

Celui-ci sera organisé et fonctionnera dans les conditions fixées par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et par son décret d'application.

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée Générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

ASSURANCES



En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes.

Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes audits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

Conformément à l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

I - MOBILIER

Chaque propriétaire est tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

En ce qui concerne les parkings, chaque propriétaire est tenu d'assurer son véhicule automobile à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions, et les accidents causés par l'électricité. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

II - IMMEUBLE - ASSURANCE MULTIRISQUES

L'Immeuble doit toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, et les dégâts de eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et, d'une manière générale, à tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs.

III - MONTANT DES GARANTIES

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

TRAVAUX IMMOBILIERS

Les améliorations, les additions de locaux privatifs et l'exercice du droit de surélévation seront soumis aux dispositions du Chapitre III de la Loi du 10 Juillet 1965.

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 produites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition votée en application du paragraphe "améliorations" du présent acte.

INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.



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

PRECISIONS DIVERSES RELATIVES A UNE REGLEMENTATION

Etablissement recevant du public - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2015

(1)Le diagnostic d'accessibilité doit analyser la situation de l'établissement au regard de la réglementation, décrire les travaux à réaliser et en estimer les coûts.

DOMICILE - FORMALITES

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de VANVES (2EME) conformément à la loi 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.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Conformément à l'article L711-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **REQUERANT** donne pouvoir au Notaire soussigné à l'effet de procéder à l'enregistrement des présentes au registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires et fournir les informations mentionnées à l'article L711-2.

Il sera, dans le cadre de cette mission, assisté par le syndic provisoire.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

4

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX annexes

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION


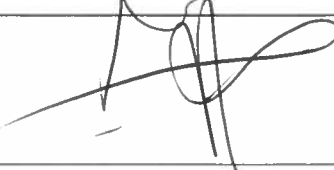
L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

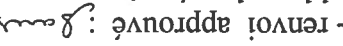

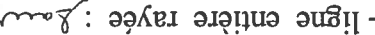


- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.



Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

	LE NOTAIRE
	LE REOUEURANT

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Comprenant
- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 


Paraphes


DONT ACTE sur cent sept pages

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_99-DE

MALAKOFF (HAUTS DE SEINE)

24/04/2016

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Etabli par :

CD3E

73 rue de la Bièvre
92340 Bourg-la-Reine



01 82 15 08 51

A. DESIGNATION

Le présent descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié au **50 rue Chauvelot** sur la commune de MALAKOFF (92 240), HAUTS DE SEINE .

Cet ensemble d'élève sur un terrain d'une contenance de 404m² mètres carrés, porté au plan cadastral de la commune de MALAKOFF sous les références suivantes : **section C numéro 36**



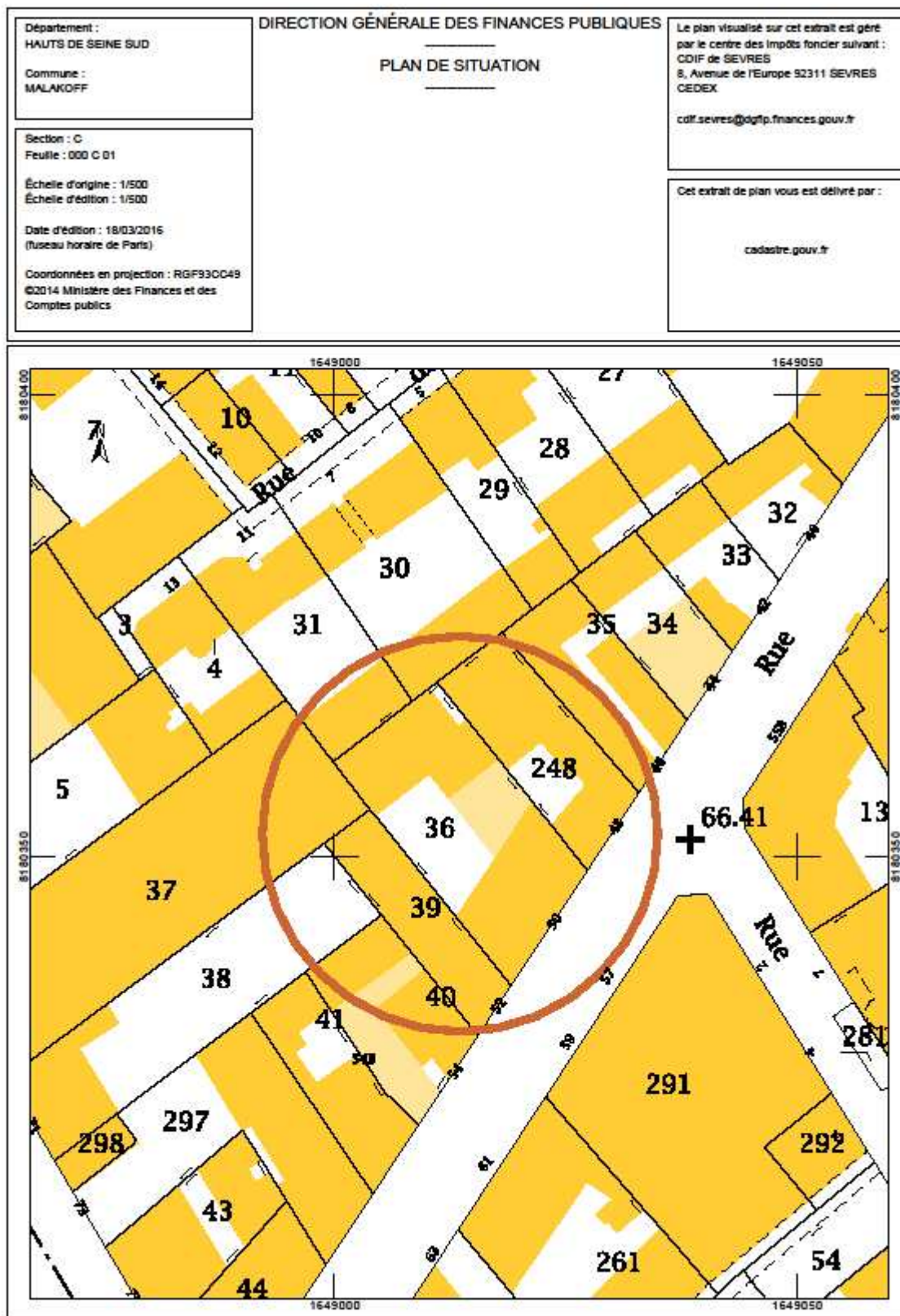
L'ensemble comprend 3 bâtiments à usage d'habitation – mixte – commercial :

Un bâtiment A de 2 étages et 1 niveau en sous-sol, Bâtiment A : bâtiment principal sur rue de type R+2, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée d'un premier niveau d'étage et d'un dernier étage mansardé. Ce bâtiment est équipé d'une cage d'escalier dénommée "Escalier A" et desservant une partie du sous-sol et le premier étage du bâtiment.

Un bâtiment B de 1 étage et 0 niveau en sous-sol, Bâtiment B : bâtiment secondaire sur cour de type R+1, élevé sur rez-de-chaussée d'un seul niveau d'étage, avec combles perdus au-dessus, situé à l'arrière du bâtiment A à la suite de la cour intérieure.

Un bâtiment C de 0 étage et 0 niveau en sous-sol, Bâtiment C : bâtiment secondaire de plein pied, en structure légère situé entre les bâtiments A et B

B. PLANS

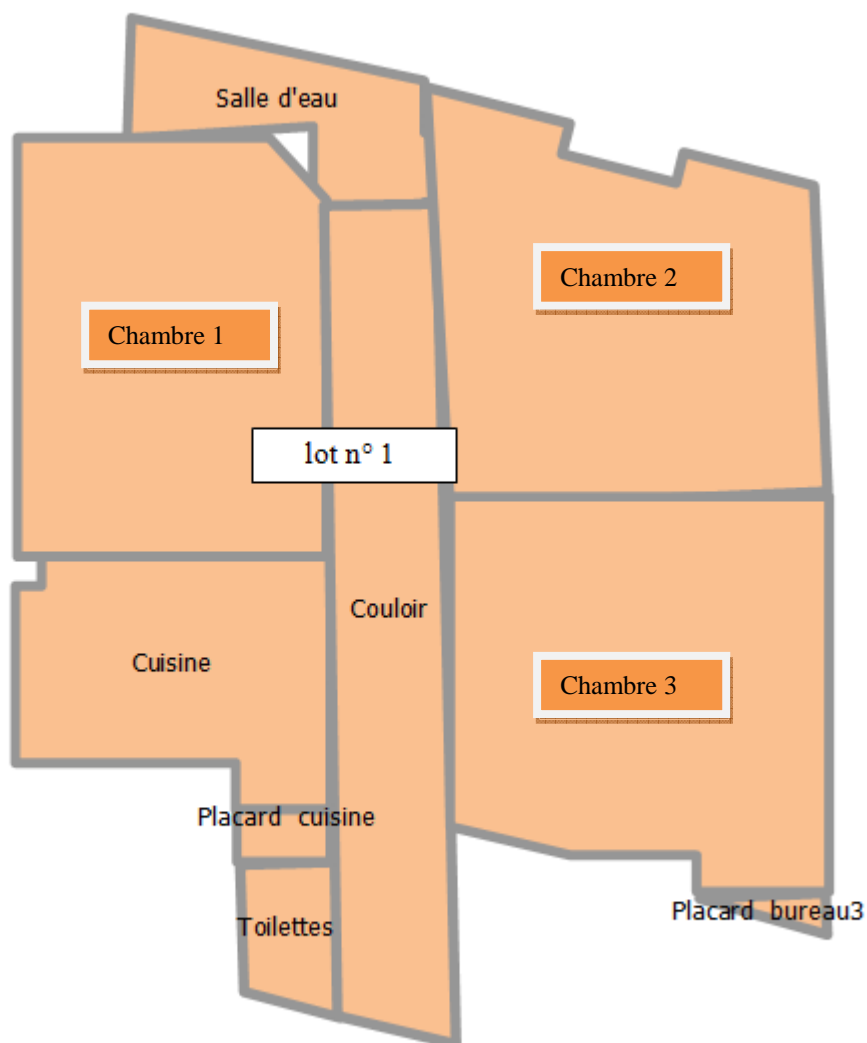


Plan de
masse

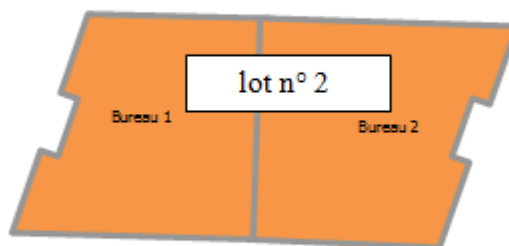


Plans de l'état descriptif de division, par bâtiment et par niveau de sous-sol et d'étage :

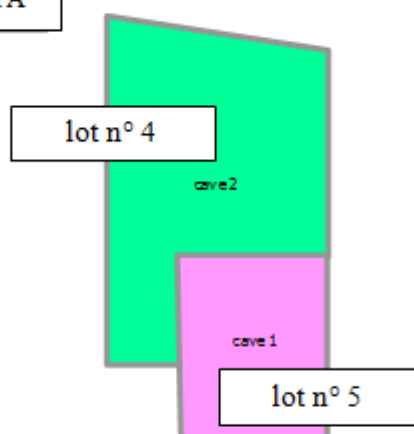
RDC bâtiment A



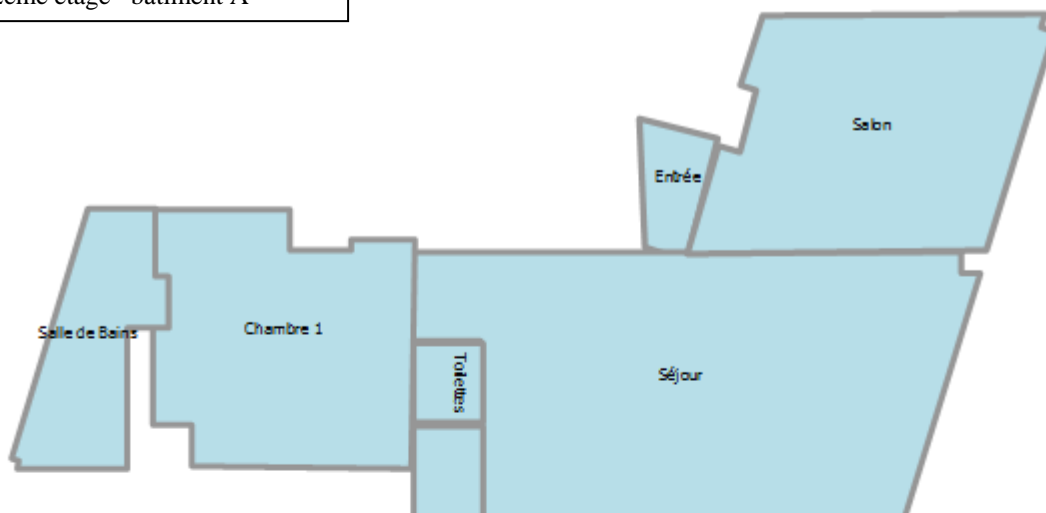
1er étage bâtiment A



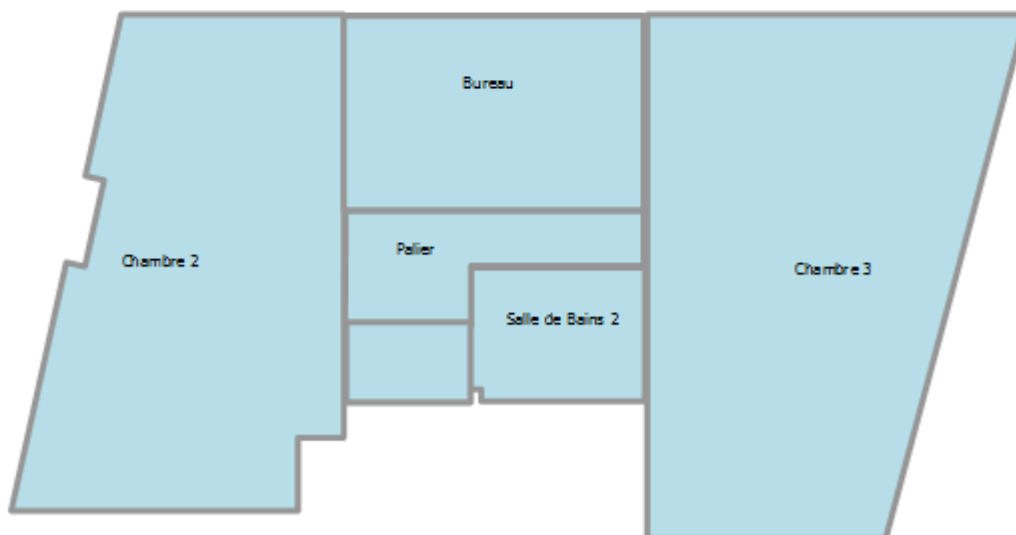
sous sol bâtiment A



1er étage et 2eme étage bâtiment A



lot n° 3



sous sol bâtiment A



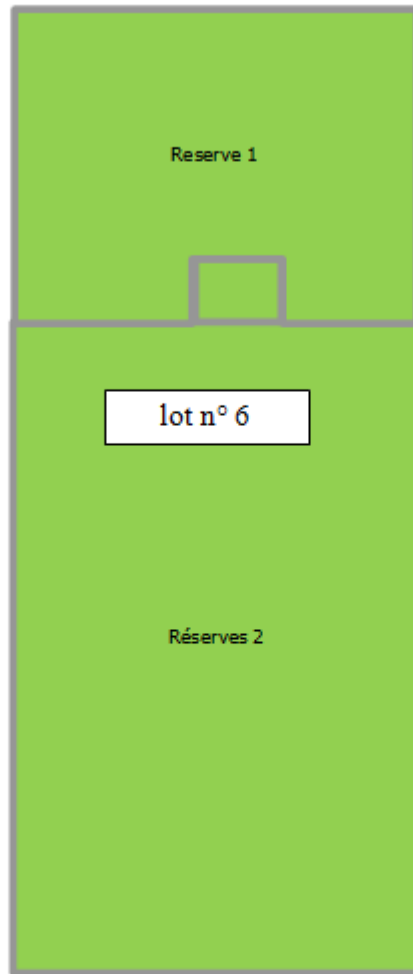
1er étage bâtiment B

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_99-DE



RDC bâtiment A,B et C et cour extérieure



C. DIVISION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en **6 lots numérotés en ordre continu de 1 à 6**. La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise du sol et des parties communes.

Il est ici fait observer que les numéros contenus dans cette désignation après le numéro du lot, font référence uniquement aux numéros portés sur les plans, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :

Le lot numéro un (1) Appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, cage d'escalier A, porte face dans le hall d'entrée comprenant : trois pièces, couloir, cuisine, salle de bains et water-closet Quote-part générale : 131 / 1000 soit : cent trente et un millièmes	131	
Quote-part bâtiment : 193 / 1000 soit : cent quatre-vingt treize millièmes		193
Le lot numéro deux (2) Pièces situées au 1er étage du bâtiment A, cage d'escalier A, porte droite sur le palier comprenant deux pièces donnant sur rue, à usage de bureaux Quote-part générale : 48 / 1000 soit : quarante huit millièmes	48	
Quote-part bâtiment : 71 / 1000 soit : soixante et onze millièmes		71
Le lot numéro trois (3) Appartement Situé au 1er étage du bâtiment A, cage d'escalier A, porte face sur le palier Comprenant au premier étage séjour-cuisine, salon, entrée, chambre, toilette, salle de bains, un escalier d'accès au deuxième étage, et au deuxième étage deux chambres, salle de bains, palier et bureau Quote-part générale : 376 / 1000 soit : trois cent soixante seize millièmes	376	
Quote-part bâtiment : 558 / 1000 soit : cinq cent cinquante huit millièmes		558
Le lot numéro quatre (4) Cave située au 1er sous-sol du bâtiment A, cage d'escalier A, en bas de l'escalier porte du fond Quote-part générale : 11 / 1000 soit : onze millièmes	11	
Quote-part bâtiment : 16 / 1000 soit : seize millièmes		16
Le lot numéro cinq (5) Cave située au 1er sous-sol du bâtiment A, cage d'escalier A, en bas de l'escalier porte de droite cave au sous sol du bâtiments A accès par l'entrée de l'immeuble escalier A escalier vers cave porte de gauche dans l'entrée cave située a droite Quote-part générale : 5 / 1000 soit : cinq millièmes	5	
Quote-part bâtiment : 8 / 1000 soit : huit millièmes		8
Le lot numéro six (6) Garage automobile Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, entrée indépendante par le porche situé à gauche de l'entrée de l'immeuble sur le bâtiment A, : au rez-de-chaussée un porche, un water-closet auquel on accède depuis le bâtiment C, un escalier d'accès au sous-sol depuis le porche, au sous-sol un dégagement, quatre caves et un monte charge sur l'entier bâtiment B : au rez-de-chaussée un atelier, stockage et toilettes et au premier étage des réserves et un grenier sur l'entier bâtiment C : un atelier, et bureaux et la cour située entre les bâtiments A, B et C Quote-part générale : 429 / 1000 soit : quatre cent vingt neuf millièmes	429	
Quote-part bâtiment A : 154 / 1000 soit : cent cinquante quatre millièmes		154
Quote-part bâtiment : 1000 / 1000 soit : mille millièmes		1000
Quote-part bâtiment : 1000 / 1000 soit : mille millièmes		1000
SOIT AU TOTAL :		1000

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans les tableaux récapitulatifs ci-après.

N°	Bât.	Esc.	Niv	Nature	Quote-part
1	A	A	RDC	Appartement	131
2	A	A	1er	Pièces	48
3	A	A	1er	Appartement	376
4	A	A	SS	Cave	11
5	A	A	SS	Cave	5
6	A/B/C		RDC	Garage automobile	429
					1000

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU BATIMENT A

N°	Bât.	Esc.	Niv.	Nature	Quote-part
1	A	A	RDC	Appartement	193
2	A	A	1er	Pièces	71
3	A	A	1er	Appartement	558
4	A	A	SS	Cave	16
5	A	A	SS	Cave	8
6	A		RDC	Garage automobile	154
					1000

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU BATIMENT B

N°	Bât.	Esc.	Niv.	Nature	Quote-part
6	B		RDC	Garage automobile	1000
					1000

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU BATIMENT C

N°	Bât.	Esc.	Niv.	Nature	Quote-part
6	C		RDC	Garage automobile	1000
					1000

D. Répartition

Les droits de propriétés sur l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et des parties communes spéciales des bâtiments seront répartis sur l'ensemble des lots formant la copropriété objet des présentes en respect de l'article 5 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 :

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

La nature physique des lots ainsi que leur hauteur sous plafond seront retenues pour caractériser leur valorisation au sens de la « consistance ». La « situation » des lots sera déterminée uniquement par sa situation en étage. La valeur relative de chaque partie privative est établie à partir de ces trois paramètres par la méthode géométrique.

En respect des articles 2, 3 et 7 de ladite loi, la superficie prise en compte pour le calcul des quotes-parts est la surface totale sur laquelle peut s'exercer un accès ou un droit exclusif. Il est, entre autre, considéré la surface d'emprise des cloisons non comprises dans le gros œuvre et non mitoyennes.

Remarque : Cette superficie n'est pas la surface dite « loi Carrez »

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en **1000** tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-avant, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

E. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé. Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de 'indivision forcée. Ces parties communes comprennent sans que l'énonciation qui suit soit limitative :

1. Sol. L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties.
2. Clôtures. Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins.
3. Armature de l'immeuble. Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, le gros oeuvre des planchers, les planchers des caves, la couverture de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
4. Façades. Les ornements des façades y compris le socle et l'ossature des balcons mais non compris les gardes corps et volet qui sont parties privatives.
5. Ventilation - souches de cheminées. Les souches de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.
6. Locaux, espaces et services communs
 - L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout.
 - les locaux de la conciergerie et ses dépendances et autres locaux des services communs.
 - le hall d'entrée et locaux de circulation.
 - les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes.
 - les paliers d'étages.
 - Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes.
 - et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront "parties privatives".
7. Ascenseurs. L'ascenseur et toutes les installations en dépendant, portes, guides, cages et locaux des machineries.
8. Canalisations. Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout à l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des W-C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W-C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vidoires et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives).
9. Compteurs. Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.
10. Installation d'éclairage. Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.
11. Installation de radio et de télévision. Antennes collectives et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

12. Installation du chauffage. Les convecteurs situés dans les parties communes.
13. Matériel. Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.
14. Garage souterrain. L'ensemble de la structure du garage souterrain comportant fondations, poteaux porteurs, dalles de couverture y compris étanchéité et protection, murs périphériques d'emplissage aussi bien au droit du bâtiment que dans les parties enterrées, rampe d'accès et voiles latéraux de cette rampe. Sols constitués, soit d'un dallage soit d'un plancher en béton armé. Revêtement et signalisation des aires de stationnement et des voies de circulation. Installation d'éclairage et de ventilation du garage souterrain, matériel de protection contre l'incendie.
15. En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront "parties privatives"), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.
16. Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ; Les jardins, cours, emplacements de jeux ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

2. Parties communes spéciales

Dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments définis ci-dessus au chapitre « Description de l'immeuble », les parties communes spéciales de bâtiment sont des parties communes qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des lots de chacun des bâtiments.

Elles comprennent notamment :

1. Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ...,) et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ou concourt à sa stabilité ou à sa solidité;
2. Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
3. Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité des bâtiments.
4. En ce qui concerne le sous-sol, ses aires de manœuvre, ses accès (escaliers et rampes) et ses portes.

3. Les parties privatives

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué colonne 2 du tableau de division contenu dans le chapitre III

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :

1. Les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les enduits couvrant les plafonds.
2. la porte palière, les fenêtres, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barre d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses (lorsque les terrasses, tout en conservant leur caractère de parties communes, peuvent être utilisées privativement, il convient de le préciser, l'entretien de la partie superficielle étant à la charge du copropriétaire qui en a la jouissance exclusive, voir "Parties communes, parties privatives").
3. Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve des "dispositions diverses").
4. Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc.. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.
5. les convecteurs électriques (ou radiateur de chauffage central) : néanmoins, aucune modification de ces appareils ne pourra être opérée sans l'accord du syndicat.
6. les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des appartements.
7. les installations sanitaires des salles d'au, W-C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
8. la serrurerie, la robinetterie, etc.
9. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc..

et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif. Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;

Dispositions diverses

- a. Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs.
- b. Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.
- c. les panneaux formant, sur les balcons et terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.

Ces panneaux définissent par ailleurs, la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, sur les balustrades et barres d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.

F. CHARGES DE COPROPRIETE

1. Charges communes générales

Conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité 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 de ladite loi.

Charge relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes :

- a) Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- b) Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...).
- c) Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'article 9, ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes dus à raison de ces travaux.
- d) Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic.
- e) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- f) Les frais de gardiennage (salaire des concierges, avantages,...).
- g) Les frais d'éclairage des parties communes (ces dépenses, occasionnées par des services ou équipements qui peuvent n'être d'aucune utilité pour certains lots doivent alors être répartis comme il est indiqué au II - voir également " CHARGE DE COPROPRIETE ").
- h) Les frais divers de l'entretien de propreté des parties communes (salaire des employés, ustensile, fournitures,...).
- i) Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout et de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- j) Les frais d'entretien des espaces verts.
- k) La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général.
- l) La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges seront réparties au prorata des tantièmes généraux.

2. Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Constituent des charges communes spéciales par bâtiment réparties au prorata des tantièmes spéciaux de copropriété de chacun et par bâtiment dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments :

- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales par bâtiment énumérées précédemment au chapitre 5 (voir page **Erreur ! Signet non défini.**), y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
- Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;
- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures à chaque bâtiment ;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes de chaque bâtiment (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes spéciales de bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes spéciaux. Si toutefois, certains lots du bâtiment possèdent une annexe de type jardin, les charges communes spéciales par bâtiment feront l'objet d'une répartition spécifique excluant la prise en compte des surfaces correspondantes ; "quotes-parts" des parties communes spéciales exprimées en **1000èmes**.

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

3. Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun.

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation des installations et même de remplacement et de mises aux normes des équipements communs suivants :

* Charges d'équipement commun : digicode/interphone

Définition

Les charges spéciales relatives à l'installation dite " digicode/interphone ", comprennent les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement total ou partiel de ses différents éléments.

Répartition

Les charges spéciales ainsi définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de lot(s) d'appartement de façon unitaire.

Tableau récapitulatif

* Charges d'équipement commun Escalier

Définition

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires de chaque bâtiment et par cage d'escalier, celles qui sont affectées à leur usage ou à leur utilité propre. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour chaque cage d'escalier :

Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;

Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc...), s'il en existe ;

Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes à chaque cage d'escalier.

Répartition

Les charges spéciales d'escalier, ci-dessus définies, seront réparties entre les copropriétaires des lots desservis et en fonction du potentiel d'utilisation que ces éléments présentent pour chacun d'eux, proportionnellement aux quotes-parts, ci-après.

Ce potentiel d'utilisation sera estimé vis-à-vis de la surface sans annexe des lots distribués par cet équipement commun, et par leur situation en étage. Dans le cas des lots de parking, la surface considérée dans le calcul de cette répartition sera forfaitisée en considérant que la différence de surface de ce lot n'est pas significative d'une différence d'utilité de ces lots vis-à-vis de cette charge.

Tableau récapitulatif

* Charges d'équipement commun Eau froide

Les dépenses seront réparties selon le tableau suivant.

4. Charges afférentes aux parties privatives

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le Syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc. et régler au Syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

Dépenses diverses

- Les dépenses d'entretien ou de réfection du revêtement du sol des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.
- Les dépenses d'entretien ou de réfection de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou

anormal du revêtement (étanchéité), objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertises, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

- Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur les balcons et terrasses privatifs ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires. Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.
- Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes : Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

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

5. tableau récapitulatif des quotes-parts des charges communes et spéciales

N°	Bât.	Esc.	Niv	Nature	Q.Part Géné.	Q.Part Spéc A.	Q.Part Spéc. B	Q.Part Spéc C	Digi cod e	Esc	Eau froide
1	A	A	RDC	Appartement	131	193			1	188	100
2	A	A	1er	Pièces	48	71			1	93	-
3	A	A	1er	Appartement	376	558			1	635	308
4	A	A	SS	Cave	11	16			-	57	-
5	A	A	SS	Cave	5	8			-	27	-
6	A		RDC	Garage automobile	429	154	1000	1000	-	-	592
-	-	-	-	-	1000	1000	1000	1000		1000	1000