

B490

125,00 EUR

1055,

	VMB
F	CP
V	CP

F (pour l'établissement d'expé	
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 15,00 EUR
	Droits : 125,00 EUR
	TAXES:
	CSI ⁽¹⁾ :
	TOTAL



100452802
JF/AH/AS
L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE QUATORZE OCTOBRE
A SAINT CIERS SUR GIRONDE (Gironde), au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Julien FIASSON, Notaire associé de la SELARL JULIEN FIASSON,
titulaire d'un Office Notarial à SAINT CIERS SUR GIRONDE (Gironde), 1, rue
René Bourda,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée [redacted] Société Civile de Construction Vente
au capital de 100,00 €, dont le siège est à BALMA CEDEX (31132), 12 avenue Prat
Gimont CS83247, identifiée au SIREN sous le numéro 844678607 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.
Représentée par Madame [redacted] ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes aux termes des pouvoirs annexés aux présentes.

Figurant ci-après sous la dénomination : " le requérant ou le déposant "

A l'effet de déposer, ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à LE TAILLAN-
MEDOC (GIRONDE) 33320 3 Chemin du Four à chaux, ci-dessous désigné :

DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à LE TAILLAN-MEDOC (GIRONDE) 33320 3
Chemin du Four à chaux,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	771	3 CHE DU FOUR A CHAUX	00 ha 45 a 92 ca

519

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien FIASSON, notaire à SAINT-CIERS-SUR GIRONDE, le 21 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1^{ER} le 10 juillet 2019, volume 2019P numéro 7319.

Ledit état descriptif et règlement de copropriété a été établi par le cabinet ci-dessous énoncé, sous les références suivantes :

Christian ROUAIX – Bertrand CLERGEOT
Géomètres-Experts Foncier DPLG Associés
Agence de Toulouse : 12 avenue Prat Gimont – 31130 BALMA
Tél. 05.61.20.28.29 - Fax 05.61.54.04.39
E-mail : c.rouaix@xmge.com – b.clergeot@xmge.com

Géomètre-Expert rédacteur :
Etienne SARRAZIN
E-mail : e.sarrazin@xmge.com
Affaire : T19094 »

Lequel a établi ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessous :

«
Département de la Gironde
COMMUNE : LE TAILLAN-MEDOC
3 Chemin du Four à Chaux
Référence cadastrale : AK n° 771
RESIDENCE « THE ONE »

**PROJET DE
REGLEMENT DE
COPROPRIETE**

Christian ROUAIX – Bertrand CLERGEOT
Géomètres-Experts Foncier DPLG Associés
Agence de Toulouse : 12 avenue Prat Gimont – 31130 BALMA
Tél. 05.61.20.28.29 - Fax 05.61.54.04.39
E-mail : c.rouaix@xmge.com – b.clergeot@xmge.com

Géomètre-Expert rédacteur :
Etienne SARRAZIN
E-mail : e.sarrazin@xmge.com

Affaire :

T19094

Sommaire

DESIGNATION	1
EFFET RELATIF	2
Sommaire.....	3
Première partie :	5
PRESENTATION GENERALE DE L'IMMEUBLE	5
Préambule	5
Mise en Copropriété et législation : urbanisme et contrôles réglementaires ..	7
Deuxième partie :	9
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	9
I/ Publication	9
II/ Désignation de l'immeuble :	9
III/ Distinction et description des parties communes et des parties privatives	10
IV/ Définition des lots	11
IV-1/ Quote-part des parties communes de copropriété.....	11
IV-2/ Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes de	12
copropriété.....	12
IV-3/ Description détaillée des lots	13
IV-4/ Tableau récapitulatif	18
Troisième partie :	20
REGLEMENT DE COPROPRIETE	20
I/ Destination de l'immeuble	20
II/ Distinction des parties communes et des parties privatives	20
II-1/ Les parties communes	20
II-2/ Les parties privatives	22
II-3/ Les parties mitoyennes	24
III/ Usage des parties communes et des parties privatives.....	24
III-1/ Usage des parties communes	24
III-2/ Usage des parties privatives	25
III-3/ Clause particulière	29
IV/ DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES	30
IV-1/ Méthode de calcul des tantièmes de charges communes de	30
l'immeuble.....	30
IV-2/ Charges communes de l'immeuble	31
IV-3/ Tableau récapitulatif de la répartition des charges communes de	32
l'immeuble :	32
IV-4/ Charges privatives.....	35
IV-5/ Charges mitoyennes	36
IV-6 / Règlement des charges	36
V/ Mutations de propriété et de jouissance - constitution de droits réels sur les	37
parties privatives.....	37
V-1/ Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers	37
V-2/ Mutations de propriété	37
V-3/ Location	42
VI/ Administration des parties communes.....	42
VI-1/ Syndicat.....	42
VI-2/ Assemblées générales des copropriétaires	43
VI-3/ Conseil syndical	51
VI-4/ Syndic	54
VI-5/ Paiement des charges - provision recouvrement des créances du	62
syndicat.....	62
VI-6/ Assurances.....	64
VI-7/ Dispositions communes	65
VII/ Décisions extraordinaires.....	65
VII-1/ Modification du règlement de copropriété	65
VII-2/ Actes d'acquisition et de disposition	66
VII-3/ Amélioration - addition - surélévation	67

VII-4/ Reconstruction.....	68
VII-5/ Copropriété en difficulté	69
VIII/ dispositions finales	71
Quatrième partie :	72
LES PLANS DE MISE EN COPROPRIETE	72
DOMICILE.....	72
FRAIS.....	72
IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES	72
Rappel des principales obligations liées à l'immatriculation des copropriétés	
Obligation du syndic provisoire	72
Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH).....	72
Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH).....	73
Taxe de publicité foncière.....	73
Publicité foncière.....	73
Pouvoirs pour publicité foncière.....	73
Mention sur la protection des données personnelles	73
Certification d'identité.....	74
Formalisme lié aux annexes	74

PREMIERE PARTIE :
PRESENTATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

La SCCV THE ONE a chargé la SARL XMGE, Géomètres-Experts associés à BALMA, 12 avenue Prat Glimont, d'établir L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et LE REGLEMENT DE COPROPRIETE d'un Immeuble situé 3 Chemin du Four à Chaux sur la Commune de Le TAILLAN-MEDOC.

L'Expert a dressé un plan de l'immeuble divisé à partir des fonds de plans établis par le cabinet NADAU LAVERGNE ARCHITECTURES, Architectes à Bordeaux et transmis au géomètre soussigné sous format informatique le 19 juin 2019 (références « THE ONE- PLAN DE MASSE GENERAL.dwg, THE ONE- PLAN GENERAL R+1.dwg, THE ONE- PLAN GENERAL RDC.dwg »). Chacune des parties privatives constituant un même lot figure avec un nombre rappelant le numéro distinctif de ce lot. Ces parties privatives sont teintées de couleurs différentes sur les plans de mise en copropriété.

PREAMBULE

I – Le présent document est composé de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION en deuxième partie et du REGLEMENT DE COPROPRIETE en troisième partie. Ils sont établis 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, à savoir (à la date de la rédaction des présentes) :

- la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966
- la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974
- la loi n° 77-804 1977-07-19 art. 8 JORF 20 juillet 1979
- la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979
- la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985
- le décret n° 86-431 du 13 mars 1986
- la loi n° 92-653 du 13 juillet 1992
- la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994
- la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995
- la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996
- la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996
- l'ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000
- la loi n° 2000-1208 2000-12-13 art. 81 17° JORF 14 décembre 2000
- la loi n° 2003-590 2003-07-02 art. 93 2° JORF 3 juillet 2003
- la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003
- la loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004
- la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005
- l'ordonnance n° 2005-870 du 28 juillet 2005
- l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006
- la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
- la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006
- la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007
- la loi n° 2007-297 2007-03-05 art. 15 2° JORF 7 mars 2007
- la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007
- la loi n° 2008-776 du 4 août 2008
- la loi n° 2009-258 du 5 mars 2009
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009
- la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010
- la loi n° 2011-267 du 14 mars 2011
- la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012
- l'ordonnance n° 2012-578 du 26 avril 2012
- l'ordonnance n° 2013-516 du 20 juin 2013

- l'ordonnance n° 2013-544 du 27 juin 2013
- l'ordonnance n° 2014-329 du 12 mars 2014
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014
- l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014
- l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014
- la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014
- la loi n° 2015-992 du 17 août 2015
- la loi n° 2015-990 du 6 août 2015
- l'ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015
- la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015
- l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016
- la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016
- la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017
- la loi n° 2017-203 du 21 février 2017
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

Il a pour objet :

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

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

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

III – A titre d'information, les articles n° 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites.

Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires*
- la répartition des charges de l'immeuble*
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du syndicat des copropriétaires*
- l'assemblée générale des copropriétaires*
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du syndicat*
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du conseil syndical*
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du syndicat*
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale*
- la scission de copropriété*
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires*
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté*
- la surélévation et la construction de bâtiment*

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

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

MISE EN COPROPRIÉTÉ ET LEGISLATION : URBANISME ET CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES

Urbanisme :

Le projet de résidence correspond au permis de construire rédigé par le cabinet NADAU LAVERGNE ARCHITECTURES, Architectes à Bordeaux et obtenu le 27 juin 2018 (N° PC 33519 18 Z0015). Il y a eu par la suite un transfert de permis de construire en date du 3 janvier 2019 (N° PC 33519 18 Z0015 T01).

Diagnostic Technique Amiante :

Sans objet, s'agissant d'un immeuble à construire.

Risque d'exposition au plomb
Sans objet, s'agissant d'un immeuble à construire.

Dispositions relatives à la construction

Risque parasitaire :

Au vu de l'application de l'arrêté du 27 juin 2006, relatif à la protection des bâtiments contre l'action des termites et des autres insectes xylophages, il conviendra de prendre des dispositions afin d'assurer une surveillance régulière du sous-sol le cas échéant ou de manière générale des parties de l'immeuble en contact avec le sol.

Cette surveillance concernera la détection visuelle de tous réseaux de « cordonnets » (tunnels ou galeries en surface produits par les termites et servant de voies de circulations à celles-ci) pouvant être présent au niveau du sous-sol s'il en existe un ou existera un en cas de travaux ultérieurs.

Pour assurer cette surveillance, il devra être fait appel à un spécialiste dans la détection et le traitement des termites.

Diagnostic Technique Global avant mise en copropriété (immeuble de plus de dix ans) :

Sans objet s'agissant d'un immeuble à construire.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires :

L'obligation d'immatriculation incombe au notaire chargé de dresser l'acte portant l'état descriptif de division et règlement de copropriété à compter du 31 décembre 2018, la copropriété comportant moins de 50 lots. Si l'immatriculation lors de la mise en copropriété n'a pas été faite, le syndic aura la charge de réaliser les démarches relatives à l'immatriculation à un registre tenu par un établissement public (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Carnet d'entretien :

Un carnet d'entretien de l'immeuble, conforme au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être mis en place, il sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot. Cette obligation est précisée dans le Règlement de Copropriété.

Fiche Synthétique de la copropriété :

Le syndic doit établir et mettre à jour chaque année une fiche synthétique à compter du 31 décembre 2018, la copropriété comportant moins de 50 lots. Cette fiche réunit les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti – (article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965).

DEUXIEME PARTIE :
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I/ PUBLICATION

L'état descriptif de division en tant que document décrivant un immeuble doit faire l'objet d'une publication conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

III/ DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

ADRESSE :

*Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à LE TAILLAN-MEDOC, 3
Chemin du Four à Chaux.*

ASSIETTE FONCIERE :

Figurant au cadastre de la commune de LE TAILLAN-MEDOC, section AK n° 771 d'une contenance fiscale totale de 45a92ca

La parcelle AK n° 771 provient de la division de la parcelle AK n° 461 ; document d'arpentage 2570 Z numéroté le 16 novembre 2017.

La parcelle a fait l'objet d'une procédure de bornage et de reconnaissance de limites par M. Yann GUENOLE, Géomètre-Expert à Bordeaux (réf. 17.140) en février 2019.

LES SERVITUDES :

Les servitudes pouvant exister pour le passage de réseaux souterrains seront maintenues. L'immeuble continuera à bénéficier de toutes les servitudes actives ou passives, continues ou discontinues existantes. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de dispositions légales ou réglementaires, ou de la situation naturelle des lieux.

LES PLANS ANNEXES

Sont demeurés en annexes du présent document, dans la partie quatre « Les plans de Mise en Copropriété », les plans suivants établis par l'expert, Géomètre-Expert de la SARL XMGÉ, demeurant 12, avenue Prat Gimont à BALMA. Ces plans de mise en copropriété ont été établis à partir des plans dressés par le cabinet NADAU LAVERGNE ARCHITECTURES, Architectes à Bordeaux et transmis au géomètre soussigné sous format informatique le 19 juin 2019 (références des plans citées ci-avant).

Plans annexés à la partie IV :

- T19094 RDC au 1/150^e
- T19094 Etage bâtiment A au 1/100^e
- T19094 Etage bâtiment B au 1/100^e
- T19094 Etage bâtiment C au 1/100^e
- T19094 Etage bâtiment D au 1/100^e
- T19094 Masse au 1/200^e

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble se compose du terrain d'assiette précédemment désignée sur lequel sera construit un immeuble divisé en quatre corps de bâtiments désignés A, B, C et D avec une toiture commune les recouvrant.

- Le bâtiment A

Au rez-de-chaussée et à l'étage :

- 2 appartements de type duplex
- les gaines, compteurs

- Le bâtiment B

Au rez-de-chaussée et à l'étage :

- 3 appartements de type duplex
- les gaines, compteurs

- Le bâtiment C

Au rez-de-chaussée et à l'étage :

- 2 appartements de type duplex
- les gaines, compteurs

- Le bâtiment D

Au rez-de-chaussée :

- 1 partie d'appartement de type duplex
- 3 appartements
- l'espace de circulation
- l'escalier D permettant l'accès à l'étage
- les gaines, compteurs, placards techniques

A l'étage :

- 1 partie d'appartement de type duplex
- 3 appartements
- l'espace de circulation
- l'escalier D permettant l'accès au rez-de-chaussée
- les gaines, compteurs, placards techniques

- A l'extérieur :

- Les espaces de circulation pour les piétons et véhicules
- Les 13 places de stationnement dont 3 adaptées aux personnes à mobilité réduite
- Les aires de stationnement réservées aux vélos
- Les espaces verts
- Le local poubelles et l'aire de présentation des ordures ménagères
- L'espace boisé classé

III/ DISTINCTION ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

L'immeuble est divisé en 26 lots.

Cette partie a vocation de désigner et distinguer les parties communes des parties privatives pour l'ensemble immobilier :

Il comporte

Dans le bâtiment A

Au rez-de-chaussée :

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 1 et 2 ;

A l'étage :

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 1 et 2 ;

Dans le bâtiment B**Au rez-de-chaussée :**

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 3 à 5 inclus ;

A l'étage :

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 3 à 5 inclus ;

Dans le bâtiment C**Au rez-de-chaussée :**

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 6 et 7 ;

A l'étage :

- en parties communes : le gros-œuvre ;
- en parties privatives : une partie des lots 6 et 7 ;

Dans le bâtiment D**Au rez-de-chaussée :**

- en parties communes : le couloir de circulation, l'escalier D permettant l'accès à l'étage, le gros-œuvre, les gaines, les placards techniques ;
- en parties privatives : une partie du lot 8, les lots 9 à 11 inclus ;

A l'étage :

- en parties communes : le couloir de circulation, l'escalier D permettant l'accès au rez-de-chaussée, le gros-œuvre, les gaines, les placards techniques ;
- en parties privatives : une partie du lot 8, les lots 12 à 14 inclus ;

A l'extérieur :

- en parties communes : les circulations pour piétons et vélos, l'entrée pour piétons, l'entrée pour véhicules, les aires de stationnement réservées aux vélos, la place de stationnement n° 10 adaptée aux personnes à mobilité réduite, le local poubelles et l'aire de présentation des ordures ménagères ;
- en parties privatives : les lots 15 à 26 inclus ;

IV/ DEFINITION DES LOTS**IV-1/ Quote-part des parties communes de copropriété**

Chaque lot comprend la fraction de l'ensemble immobilier qui va être sommairement décrite et une quote-part de la propriété des parties communes exprimée en tantièmes (1000es) 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.

La répartition des charges sera abordée dans le règlement de copropriété, troisième partie du présent document.

IV-2/ Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes de copropriété

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, selon l'article 5 de la loi 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 superficie qu'il convient de retenir est la superficie de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. Elle comprend non seulement la superficie privative telle que décrite par les dispositions de la loi du 18 décembre 1996 et de son décret d'application mais également les superficies annexes (terrasse, jardin en jouissance exclusive) pondérées selon leur consistance et situation. Pour les parkings on retient une superficie moyenne.

Pour définir la consistance d'un lot, il convient de retenir les éléments suivants : nature physique du lot (logement, type de parking), la distribution et forme des pièces ainsi que la hauteur sous plafond.

La situation concerne l'étage ou l'éclairément.

Il est important de noter que la valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères.

Ces différents éléments donnent ensuite lieu aux calculs des quotes-parts de copropriété.

Ainsi, chaque superficie de fraction de lot pour la partie privative est pondérée à la fois par un coefficient de consistance (nature physique : séjour, type de parking, ... distribution et forme des pièces et hauteurs sous plafond) et par un coefficient de situation (niveau, vue et éclairément). Une moyenne arithmétique est faite entre ces deux coefficients. Pour une fraction de lot de type annexe comme une terrasse ou un balcon, la superficie est pondérée par le coefficient de consistance. Cette valeur est à son tour pondérée par un coefficient de situation. Pour un lot parking, la superficie moyenne retenue est pondérée seulement par un coefficient de consistance (type de parking). La superficie totale pondérée relative au lot est la somme des superficies pondérées précédemment citées.

Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes des parties communes choisie.

Ci- après les tableaux donnant les valeurs des coefficients retenus :

Tableau des coefficients d'étage :

<i>Etage</i>	<i>Coefficient</i>
<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>1</i>
<i>Etage</i>	<i>1</i>

Tableau des coefficients de consistance :

Nature	Coefficient
Pièce d'appartement, local professionnel	1
Partie d'appartement dont la hauteur sous escalier est inférieure à 1,80 m	0,3
Terrasse de plain-pied	0,1
Jardin ou espace au sol en jouissance exclusive	0,1
Parking extérieur Parking PMR (adaptée aux personnes à mobilité réduite) extérieur	0,18
Emprise d'escalier privatif	0,1
Garage	0,4
Espace devant garage en jouissance exclusive	0,1

IV-3/ Description détaillée des lots

Les numéros des lots correspondent également à ceux figurés sur les plans ci-annexés, dont la désignation et la nomenclature sont les suivantes :

Bâtiment A :Au rez-de-chaussée et à l'étageLot numéro un (1) – appartement MI 01

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment A et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les cent millièmes (100/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro deux (2) – appartement MI 02

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment A et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-treize millièmes (93/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée et à l'étage

Lot numéro trois (3) – appartement MI 03

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment B et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-treize millièmes (93/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte verte aux plans joints

Lot numéro quatre (4) – appartement MI 04

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment B et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, deux chambres avec placard, une chambre avec dressing, une chambre avec dressing et placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les cent onze millièmes (111/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro cinq (5) – appartement MI 05

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment B et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-dix millièmes (90/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Bâtiment C :

Au rez-de-chaussée et à l'étage

Lot numéro six (6) – appartement MI 06

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment C et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-onze millièmes (91/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte verte aux plans joints

Lot numéro sept (7) – appartement MI 07

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment C et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive, un jardin en jouissance exclusive et un espace devant le garage en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-neuf millièmes (89/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Bâtiment D :

Au rez-de-chaussée et à l'étage

Lot numéro huit (8) – appartement MI 08

Un appartement de type T5 duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment D et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un séjour avec cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, l'escalier permettant l'accès à l'étage, un garage, une terrasse en jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive

A l'étage :

Un dégagement, quatre chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bain, un WC et l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Au rez-de-chaussée :

Lot numéro neuf (9) – appartement Col 01

Un appartement de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et comprenant :

Un séjour avec cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bain, un WC,
deux terrasses en jouissance exclusive et deux jardins en jouissance exclusive
Et les cinquante-sept millièmes (57/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte verte aux plans joints

Lot numéro dix (10) – appartement Col 02

Un appartement de type T1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et comprenant :

Une entrée, un séjour avec cuisine et placard, une salle d'eau avec WC, deux terrasses en
jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive
Et les trente-quatre millièmes (34/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Lot numéro onze (11) – appartement Col 03

Un appartement de type T1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D et comprenant :

Un séjour avec cuisine et placard, une salle d'eau avec WC, une terrasse en jouissance exclusive et
un jardin en jouissance exclusive

Et les vingt-sept millièmes (27/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

A l'étage :

Lot numéro douze (12) – appartement Col 04

Un appartement de type T3 situé à l'étage du bâtiment D et comprenant :

Un séjour avec cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bain et un WC
Et les cinquante-deux millièmes (52/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte verte aux plans joints

Lot numéro treize (13) – appartement Col 05

Un appartement de type T2 situé à l'étage du bâtiment D et comprenant :

Une entrée avec placard, un séjour avec cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau avec
WC

Et les vingt-neuf millièmes (29/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Lot numéro quatorze (14) – appartement Col 06

Un appartement de type T1 situé à l'étage du bâtiment D et comprenant :

Un séjour avec cuisine et placard, une salle d'eau avec WC

Et les vingt-deux millièmes (22/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

A l'extérieur :

Lot numéro quinze (15) – parking 1

Un parking adapté aux personnes à mobilité réduite situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Lot numéro seize (16) – parking 2

Un parking adapté aux personnes à mobilité réduite situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte beige aux plans joints

Lot numéro dix-sept (17) – parking 3

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro dix-huit (18) – parking 4

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro dix-neuf (19) – parking 5

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt (20) – parking 6

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-et-un (21) – parking 7

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-deux (22) – parking 8

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-trois (23) – parking 9

Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-quatre (24) – parking 11Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-cinq (25) – parking 12Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

Lot numéro vingt-six (26) – parking 13Un parking situé à l'extérieur

Et les deux millièmes (2/1000es) des parties communes générales

Ce lot est figuré sous teinte bleue aux plans joints

IV-4/ Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° de lot (1)	Bâtiment (2)	Escaller (3)	Etage (4)	Nature du lot (5)	Quote-part des parties communes générales (6) /1000
1	A		rdc-1er	appartement	100
2	A		rdc-1er	appartement	93
3	B		rdc-1er	appartement	93
4	B		rdc-1er	appartement	111
5	B		rdc-1er	appartement	90
6	C		rdc-1er	appartement	91
7	C		rdc-1er	appartement	89
8	D		rdc-1er	appartement	88
9	D		rdc	appartement	57
10	D		rdc	appartement	34
11	D		rdc	appartement	27
12	D	D	1er	appartement	52
13	D	D	1er	appartement	29
14	D	D	1er	appartement	22
15	-			parking PMR	2
16	-			parking PMR	2
17	-			parking	2
18	-			parking	2
19	-			parking	2
20	-			parking	2
21	-			parking	2
22	-			parking	2
23	-			parking	2
24	-			parking	2

25	-			parking	2
26	-			parking	2

TROISIEME PARTIE : **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Selon l'Article 8 de la loi du 10 Juillet 1965 : « Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. »

I/ DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à un usage principal d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale. Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

II/ DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'Etat Descriptif de Division ci-avant et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement de copropriété ;

- En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots ci-après indiquée et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier ;

II-1/ Les parties communes

A) Les parties communes générales

A-1) Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

A-2) Désignation des parties communes générales

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- a) L'assiette foncière du terrain ;*
- b) Les clôtures périmétriques ;*
- c) Les portails à l'entrée ;*
- d) L'espace boisé classé ;*
- e) Les espaces verts communs, les cheminements piétonniers ;*

- f) La place n° 10 adaptée aux personnes à mobilité réduite située à l'extérieur ;
- g) Le local poubelles et l'aire de présentation des ordures ménagères ;
- h) Les aires réservées au stationnement pour les vélos ;
- i) Le système d'arrosage des espaces verts (hors bois classé) et le système d'éclairage ;
- j) et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires ;

Font partie des choses communes tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

Les parties communes générales comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé : les jardins privatifs, le gros-œuvre des terrasses de plain-pied, les espaces devant garage en jouissance exclusive ;

B) Les parties communes spéciales

B-1) Définition des parties communes spéciales à certains lots

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots (ou ceux issus de leur division ou de leur réunion) les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

B-2) Désignation des parties communes spéciales :

Parties communes spéciales « bâtiment A » :

Elles comprennent :

- le gros-œuvre du bâtiment A ;
 - la partie des combles accessibles depuis le bâtiment A ;
- Les lots concernés sont les lots 1 et 2.

Parties communes spéciales « bâtiment B » :

Elles comprennent :

- le gros-œuvre du bâtiment B ;
 - la partie des combles accessibles depuis le bâtiment B ;
- Les lots concernés sont les lots 3 à 5 inclus.

Parties communes spéciales « bâtiment C » :

Elles comprennent :

- le gros-œuvre du bâtiment C ;
 - la partie des combles accessibles depuis le bâtiment C ;
- Les lots concernés sont les lots 6 et 7.

Parties communes spéciales « bâtiment D » :

Elles comprennent :

- le gros-œuvre du bâtiment D ;
 - la partie des combles accessibles depuis le bâtiment D ;
- Les lots concernés sont les lots 8 à 14 inclus.

Parties communes spéciales « 6 appartements Col 01 à Col 06 inclus » :

Elles comprennent :

- le couloir de circulation commun au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment ainsi que l'escalier D permettant leur liaison ;
 - le système de VMC spécifique aux six appartements ;
 - les gaines et placards techniques spécifiques aux six appartements ;
- Les lots concernés sont les lots 9 à 14 inclus.*

Parties communes spéciales « bâtiments A, B, C et D » :

Elles comprennent :

- la toiture et les façades de l'ensemble des bâtiments A, B, C et D ;
- Les lots concernés sont les lots 1 à 14 inclus.*

Les répartitions des quotes-parts de propriété et des voix relatives à ces parties communes spéciales sont données dans le paragraphe relatif à la répartition des charges.

C) Droits accessoires aux parties communes

A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- *Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,*
- *Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs, ou d'en affouiller ces espaces,*
- *Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.*
-

D) Indivision forcée

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II-2/ Les parties privatives

A/ Définition des parties privatives

Les locaux et espaces qui, au terme de l'état descriptif de division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

B/ Désignation des parties privatives

Ces parties comprennent, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent:

- a) *Les carrelages ou les parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.*
- b) *Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).*
- c) *Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.*
- d) *Les cloisons intérieures avec leurs portes.*

- e) *Les portes palières, les fenêtres, les doubles fenêtres à l'exception des revêtements ou peintures extérieures qui font parties des choses communes générales, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants PVC (coffres, accessoires, etc) les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature, les vitrines et fermetures des locaux commerciaux s'il en existe, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.*
- f) *Les revêtements superficiels des terrasses (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes.*
- g) *Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.*
- h) *Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.*
- i) *Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement - chaudières à gaz ou ballon d'eau chaude s'il en existe.*
- j) *Les installations de cuisines, éviers, etc et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.*
- k) *Les bouches d'aération de la V.M.C. (ventilation mécanique contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs (spécifiques à chaque logement), à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes spéciales aux logements.*
- l) *Les placards aménagés ou non avec leurs portes.*
- m) *Les sonneries, les installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation.*
- n) *La serrurerie, la robinetterie, etc.*
- o) *L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.*
- p) *Les interphones ou vidéophones (postes ou combinés intérieurs) du portier électrique ou électronique jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le(s) système(s) général(aux).*
- q) *L'aménagement et la décoration intérieure.*
- r) *Les badges d'accès à l'immeuble et aux bâtiments s'il en existe, les boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) de la porte d'accès et de sortie voitures du parc de stationnement automobile s'il en existe ;*

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative et qui sert à l'usage exclusif de l'occupant.

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

L'usage exclusif des terrasses induit un entretien régulier de la part du propriétaire ou locataire qui en bénéficie.

II-3/ Les parties mitoyennes

Les cloisons ou tout élément séparatif de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs dans les parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

III/ USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

III-1/ Usage des parties communes

- Conformément au dernier aliéna de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014, il sera prévu les modalités selon lesquelles le parking n° 10 pour personnes à mobilité réduite situé à l'extérieur comme représenté sur le plan annexe sera loué de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété et ce dans les conditions définies par le décret N° 2017-688 du 28 avril 2017.
- La parcelle est classée comme espace boisé par le plan local d'urbanisme opposable le 27/06/2018. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :
 - les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
 - le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
 - le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.
- Usage des aires de stationnement pour vélos : les vélos devront être stationnés dans leurs emplacements réservés. Ils ne devront pas gêner la libre circulation des personnes.
- Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.
Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.
- Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.
- L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

- *Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposé(e) dans les parties communes générales, sauf pour les professions libérales ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot sous réserve d'autorisation de l'assemblée générale. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.
Elles devront respecter les préconisations de l'architecte et validée par l'assemblée générale tout en étant en conformité avec les règlements et usages locaux (panneaux et formats standards).*
- *Il pourra être installé une ou plusieurs antennes de réception en terrasse ou toiture du bâtiment sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale et des autorisations administratives éventuelles. Cette partie est reprise dans le chapitre suivant (Antenne satellite du chapitre III-2/ Usage des parties privatives)*
- *Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet s'il en existe.*
- *Le stationnement des voitures est interdit dans les voies et allées.*
- *Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.*
- *Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.*
- *Les espaces de circulation desservant les appartements ne pourront être utilisés comme lieu d'accueil ou d'attente.*
- *L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les espaces verts et les allées piétonnes. Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés dans les allées.*
- *Les animaux doivent être tenus en laisse dans les parties communes.*

III-2/ Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

A/ Occupation

Les appartements ou locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

L'exercice des professions libérales y est admis comprenant l'accueil de leur public, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de l'immeuble, ni gêner les autres copropriétaires par l'odeur, le bruit et les vibrations, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et sous réserve du respect par les preneurs de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP) dans le cadre de leurs travaux d'aménagement.

B/ Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement. Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation. Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée. La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

C/ Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits. L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc ... , est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. La détention des animaux familiers est autorisée, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble. Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

D/ Utilisation des fenêtres, terrasses

L'utilisation des fenêtres, terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur. Il est interdit de suspendre quoi que ce soit sur les appuis de fenêtre de manière à empêcher et éviter toute chute d'objet. Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres et terrasses ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical. Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés. Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; Ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc, provoqués directement ou indirectement

par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment). Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses par quelques matériaux que ce soit.

E/ Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les façades du bâtiment devront rester en harmonie. Les travaux de rénovation des façades devront respecter l'harmonie de l'immeuble et les règlements et usages en vigueur (urbanisme...). Les copropriétaires devront respecter l'harmonie des façades et ont interdiction d'installer quelques paravents que ce soit sur les terrasses.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques (dimensions, matériaux...) devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale. Les tapis-brosses s'il en existe sur les paliers d'étage, bien que fournis par chaque copropriétaire, doivent être d'un modèle agréé par le syndic.

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

F/ Antenne satellite dans la résidence

Il pourra être installée une antenne satellite individuelle de télévision sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale et des autorisations administratives éventuelles. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

1. la dimension de l'antenne
2. l'endroit précis où il souhaite la poser
3. le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet. L'assemblée a trois possibilités :

1. accepter le projet
2. proposer une solution substitutive
3. refuser en motivant son refus.

L'absence de réponse vaudra accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement. Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

G/ Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

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

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

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

H/ Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée s'il en existe et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire détaillant.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés.

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

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

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

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insolubles ou malodorantes.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

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

I/ Usage des emplacements de stationnement de véhicules à l'extérieur

Les parkings ne pourront servir qu'à stationner les véhicules. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

J/ Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à la loge du concierge s'il existe ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

K/ Boîtes aux lettres

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

L/ Matières inflammables

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

M/ Stores

Les stores à bannes et stores électriques sont autorisés sous conditions : ils devront être soumis au maître d'œuvre conception - architecte par le biais du syndic pour autorisation dans le souci du respect de la clause d'harmonie.

N/ Climatisation

La position du groupe climatisation sera soumis à autorisation de l'assemblée générale.

III-3/ Clause particulière

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait acquérir lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de réaliser le modificatif de copropriété créant un nouveau lot à partir de ces parties communes. Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1^{er} paragraphe ci-dessus.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

IV/ DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- *De définir les différentes catégories de charges.*
- *Et pour chacune de ces catégories de fixer :*
 - *Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.*
 - *La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.*

On distingue les charges communes de l'immeuble, celles qui sont imputées à plusieurs copropriétaires ou à l'ensemble des copropriétaires, les charges privatives qui incombent à un seul copropriétaire et les charges mitoyennes qui concernent les frais du à la mitoyenneté d'élément entre deux ou plusieurs copropriétaires.

IV-1/ Méthode de calcul des tantièmes de charges communes de l'immeuble

Les principes de répartition sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel :

« 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 les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

Ci-après est donnée la méthode générale de calcul de répartition de charges pour les charges communes de l'immeuble :

A/ Charges communes générales

Les lots, constitués suivant les critères définis ci-dessus, sont pondérés par des coefficients de consistance (nature, distribution et forme) et de situation (vue, éclairage et niveau). Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie pour tous les lots. Les charges générales seront identiques aux quotes-parts des parties communes générales.

B/ Charges relatives à l'entretien et l'administration des parties communes spéciales

Leur répartition est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi.

IV-2/ Charges communes de l'immeuble

A/ Charges communes générales

Il s'agit des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble de l'immeuble (charges communes générales)

Définition

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative.

Impôts et assurances

- a) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales de l'ensemble immobilier et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, la Direction Générale des Finances Publiques ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires
- b) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés en commun et, notamment, celles relatives à l'incendie.

Services communs

- a) Les frais et dépenses d'administration et de la gestion commune, tels que la rémunération du Syndic, les frais de fonctionnement du Syndicat et du Conseil Syndical ou, le cas échéant, les frais à régler au représentant permanent ;
- b) Les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement de copropriété, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui).

Entretien et conservation des parties communes générales

- a) Les frais d'entretien nettoyage compris, de réparation et de reconstruction des voies de circulation, espaces verts et plus généralement toutes les parties désignées comme parties communes générales dans la partie A-2) Désignation des parties communes générales du chapitre II-1/ Les parties communes.
N.B. : un compteur d'eau est prévu pour mesurer la consommation d'eau relatif à l'arrosage.
- b) Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de clôture de l'ensemble immobilier séparant les parties communes générales des propriétés voisines ;

Autres points

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles sont rappelées à la colonne (3) du premier tableau de répartition des charges ci-après.

B/ Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de parties communes spéciales

La répartition de ces charges se fait proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

> CHARGES COMMUNES LIEES A LA CONSERVATION, ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Font partie de cette catégorie de charges celles relatives aux parties communes spéciales citées précédemment au paragraphe « B-2) Désignation des parties communes spéciales » de la partie « II-1/ Les parties communes »

C/ Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et de remplacement des installations. La répartition se fait selon le critère de l'utilité.

> BOITES AUX LETTRES**Définition**

Entretien, réparation ou remplacement des boîtes aux lettres qui se situent au sein de la copropriété

Répartition

Lesdites charges seront réparties de manière identique à tous les lots bénéficiant d'une boîte aux lettres.

IV-3/ Tableau récapitulatif de la répartition des charges communes de l'immeuble :

N° de lot (1)	Nature (2)	Charges générales (3) /1000
1	appartement	100
2	appartement	93
3	appartement	93
4	appartement	111
5	appartement	90
6	appartement	91
7	appartement	89
8	appartement	88
9	appartement	57
10	appartement	34
11	appartement	27
12	appartement	52
13	appartement	29
14	appartement	22
15	parking PMR	2
16	parking PMR	2
17	parking	2
18	parking	2

19	parking	2
20	parking	2
21	parking	2
22	parking	2
23	parking	2
24	parking	2
25	parking	2
26	parking	2

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « bâtiment A »

N° de lot (1)	Tantièmes bâtiment A (2) /1000
1	517
2	483

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « bâtiment A ».

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « bâtiment B »

N° de lot (1)	Tantièmes bâtiment B (2) /1000
3	314
4	379
5	307

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « bâtiment B ».

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « bâtiment C »

N° de lot (1)	Tantièmes bâtiment C (2) /1000
6	504
7	496

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « bâtiment C ».

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « bâtiment D »

N° de lot (1)	Tantièmes bâtiment D (2) /10
	00
8	285
9	183
10	111
11	87
12	169
13	95
14	70

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « bâtiment D ».

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « appartements Col 01 à Col 06 inclus »

N° de lot (1)	Tantièmes (2) /1000
9	257
10	155
11	121
12	236
13	133
14	98

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « appartements Col 01 à Col 06 inclus ».

Tableau donnant la répartition des charges relatives aux parties communes spéciales « bâtiment A, B, C et D »

N° de lot (1)	Tantièmes (2) /1000
1	102
2	95
3	95
4	114
5	93
6	93
7	91
8	90
9	58
10	35
11	28
12	54
13	30
14	22

N.B. : Ces tantièmes correspondent également aux quotes-parts de propriété et aux voix relatives aux parties communes spéciales « bâtiments A, B, C et D ».

IV-4/ Charges privatives

A) Définition

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

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

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

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement éventuel d'étanchéité s'il en existe) des terrasses, des parkings seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

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

B) Liste des charges privatives principales

> CHARGES DE GAZ

Définition

Les charges de gaz comprennent :

- *Le prix du gaz consommé par les occupants de chaque appartement ou autre local intéressé ;*
- *La redevance pour la location du compteur gaz ;*

Mise en application

L'immeuble comporte un compteur gaz pour chaque appartement ou autre local intéressé, les charges gaz sont donc considérées comme charges privatives au lot concerné.

> CHARGES D'ELECTRICITE

Définition

Les charges d'électricité comprennent :

- *Le prix de l'électricité consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local intéressé ;*
- *La redevance pour la location du compteur électrique*

Mise en application

L'immeuble comporte un compteur électrique individuel pour chaque appartement ou autre local intéressé, les charges d'électricité sont donc considérées comme charges privatives au lot concerné.

> **CHARGES D'EAU FROIDE POUR LES APPARTEMENTS OU LOCAUX**

Définition

Les charges d'eau froide comprennent :

- Le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local intéressé ;

Mise en application

Il existera un compteur individuel pour chaque appartement ou local, les charges d'eau froide sont des charges privatives.

Répartition

Chaque copropriétaire supportera alors les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur installé dans son appartement, ou autre local, quel que soit l'occupant, la redevance pour la location, l'entretien et les réparations du compteur individuel.

NB : Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s) y compris les frais de maintenance ainsi que les frais de l'abonnement du compteur général seront réparties au prorata des charges communes générales.

> **CHARGES DE TYPE DIGICODE, INTERPHONE/VIDEOPHONE**

Les charges relatives à ces équipements seront réparties entre les seuls lots utilisateurs.

IV-5/ Charges mitoyennes

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

Les règles données ci-après provenant de la loi du 10 juillet 1965, de son décret d'application et des textes subséquents pourront être modifiées en fonction de nouveaux textes législatifs.

IV-6 / Règlement des charges

A/ Mode de règlement :

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale (article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965).

Avance de trésorerie - fonds de roulement :

Le versement d'un montant égal au 1/6^e du budget prévisionnel sera exigé avant la première assemblée générale pour la constitution d'un fonds de roulement.

B/ Création de provisions spéciales pour travaux futurs :

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

C/ Non - règlement des charges - sanctions :

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou selon les modalités votées par l'assemblée générale) adressé par le syndic, se verront appliquer l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles (article 81-2 de la loi SRU).

Les frais nécessaires exposés par le syndic à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais (article 81-1 de la loi SRU).

V/ MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

V-1/ Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Si le présent état descriptif de division donné en première partie du document et ses éventuels modificatifs qui pourraient y être apportés sont des documents techniques établis pour les besoins de la publicité foncière et donc légalement opposables aux copropriétaires, le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires au titre de documents contractuels.

V-2/ Mutations de propriété

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.

A/ Communication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

Le présent état descriptif de division et présent règlement de copropriété et leurs éventuels modificatifs devront être préalablement à la régularisation de l'acte de mutation, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations résultant de ces documents, le nouveau propriétaire quant à lui s'engage de fait à respecter les obligations résultant de ces documents.

B/ Les mutations de propriété et les charges

OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat des copropriétaires qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes qui deviennent liquides et exigibles après la mutation :

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 à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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 paiement de la cotisation annuelle du fonds de travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

4° - Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté à crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur « prorata temporis » des avances et provisions acquittées par le vendeur.

Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1997 rappelées dans l'alinéa précédent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

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

INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés au paragraphe « Mise en Copropriété et législation : urbanisme et contrôles réglementaires », 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.

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 ;
- 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 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.

Carnet d'entretien :

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

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. Il met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année et met cette fiche à disposition des propriétaires.

Etats datés :

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné 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.

Vente de lots à usage de stationnement :

Dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

« Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra 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 seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donnée 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 ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par 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.

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.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

C/ Notification des mutations – Election de domicile

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'Avoué ou 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 droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu au 5^{ème} point dernier alinéa du paragraphe suivant intitulé « VI/ Administration des Parties Communes – VI-2/ Assemblées générales des copropriétaires – C/ Tenue des Assemblées Générales » du présent règlement. »

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

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans le cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

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, ou s'ils le souhaitent leur numéro de télécopie, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

D/ Modification des lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots, le tout sous réserve du respect des dispositions de l'article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé. Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés. Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions. Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges. De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun de 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 la 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.

V-3/ Location

- *Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement. Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location, en indiquant le nom de son locataire.*
- *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.*

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Par application de l'article 4 du décret numéro 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 des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

VII/ ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

VI-1/ Syndicat

- *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I titre IV. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, l'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, 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 peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république. Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.*
- *Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale 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 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complétée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « THE ONE »

- Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.
- Son siège est à LE TAILLAN-MEDOC, 3 Chemin du Four à Chaux

VI-2/ Assemblées générales des copropriétaires

A/ Epoque des réunions

- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.
- Dans le cas où, avant cette réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée. L'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et sur l'exercice suivant.
- Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.
- 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 sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

B/ Convocations

- Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

- Le syndic convoque l'assemblée générale.
- 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.

- Un ou plusieurs copropriétaires représentant ou 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 peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée. 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 du syndic. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

- Contenu des convocations - Documents annexes

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

Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné au 1^{er} point du paragraphe précédent intitulé «B/ Convocations », partie « Personnes habilitées à convoquer l'assemblée » outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété ou 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° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéa 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1°, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

- Ordre du jour

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

- 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, par télécopie avec récépissé, ou par remise contre récépissé ou émargement.

- Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. 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 prévu au 5^{ème} point, dernier alinéa du paragraphe suivant intitulé « C/ Tenue des Assemblées Générales » du présent règlement.

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 les documents annexés 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, le nom et domicile réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède. La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

- Fixation du lieu, date et heure 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 d'une commune limitrophe.

- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications précisées ci-dessus dans la partie « Contenu des convocations – Documents annexes » n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application du 1^{er} point de la partie suivante intitulée « Décisions prises à la majorité des voix » dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 est ci-après rapporté :

"[...] Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi ;

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée. "

C/ Tenue des Assemblées Générales

- L'assemblée générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble, ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.
- L'assemblée Générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires. Toutefois, dans le cas prévu au 3^{ème} point de la partie « - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée » du paragraphe « B/ Convocations » du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.
- Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans conditions que le président de séance. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

- *Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des quatre premiers points du paragraphe suivant intitulé « D/ Voix – Majorité ». Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais.*
- *Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, à savoir :
Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat. Les représentants légaux de mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.*
- *En cas de démembrement de propriété d'un lot, la convocation sera valablement adressée à l'usufruitier, et ce indépendamment des questions portées à l'ordre du jour en ce compris le cas où les questions porteraient sur des charges et travaux prévus à l'art 605 du code civil, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire auquel cas ces derniers devront informer le syndic de ladite convention préalablement à la convocation.
En cas d'indivision, les indivisaires désigneront conventionnellement un mandataire qui les représentera et en informera le syndic préalablement à la convocation. Ce mandataire pourra être l'un d'entre eux. En l'absence de désignation d'un mandataire par les indivisaires, le syndic convoquera valablement, l'un quelconque des indivisaires.*
- *Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au 2^{ème} point de la partie « Contenu des convocations – Documents annexes » et de la partie « Ordre du jour » du paragraphe « B/ Convocations » du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions. L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.*
- *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 les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre de tantièmes qu'ils représentent des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.*

D/ Voix - Majorité

- Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.
- 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.
- 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.
- Lorsque aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement 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.

- Décisions prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi (conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Relèvent ainsi de la majorité de l'article 24, notamment, les décisions suivantes :

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

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

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

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

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

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;
- i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

- Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

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

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

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

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

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

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

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

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

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 rappelé ci-dessus mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. Le présent paragraphe n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

- Décisions prises exigeant une double majorité

• L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;*
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*
- c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;*
- d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité du présent point.

- Dispositions diverses

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

- *Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :*
 - *la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.*
 - *L'allénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.*
 - *D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.*
 - *Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.*

- *Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées. Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie du procès-verbal est notifiée, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, obligatoirement sous pli recommandé avec demande d' accusé de réception. 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, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994. 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 prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues. Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application 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.*

VI-3/ Conseil syndical

A/ Composition

- *Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.*

- *Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.*

- 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.
 - Leurs conjoints ou représentants légaux.

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 ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.
- Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. 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. L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers 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, voire à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut avec l'acceptation des intéressés désigner les membres du conseil syndical, il peut également constater l'impossibilité de l'instituer.
- Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.
- 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.
- Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent point, 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.
- 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 président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.
- Pour l'application des deux points précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

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

B/ Organisation

- *Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.*
- *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 syndicat, 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 présents ou représentés.*

C/ Attributions

- *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.*
- *Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que 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.
Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés au 3° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
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. En cas de consultation, l'avis du conseil syndical doit figurer au procès-verbal visé au point ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du président du conseil syndical.
Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.*
- *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.*
- *Le conseil syndical 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.*

D/ Délibérations

- *Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux. Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.*
- *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. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante. 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.*
- *Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.*
- *Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.*

VI-4/ Syndic

Le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées générales des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes. Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

A/Nomination - Révocation - Rémunération

- *Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.*
- *Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (3^{er} point de la partie « Décision prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires » du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.*

- Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, le syndic provisoire de l'immeuble est :

**SOCIETE NATIONALE DE GESTION (SNG) dont le siège social est 1435
route des Milles à AIX EN PROVENCE (13090)**

Il aura néanmoins tous pouvoirs afin de substituer un syndic provisoire de son choix.

- 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 syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).
- L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection. Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa du point précédent. Elle ne peut excéder trois ans.
Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, 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 la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux alinéas précédents.

- *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.*
- *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.*
- *En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.*
- *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 le délai de deux mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.*

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical, pourra demander au juge statuant en référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.
- *Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.*
- *Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre 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'équipements communs 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 des voix de tous les copropriétaires.*

B/ Attributions

REGLES GENERALES

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée :

- *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 syndic 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.

COMPTABILITE - GESTION

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée 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.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. 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 copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,

- 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 tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation du bâtiment,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- 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, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement 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 nommés 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.
- Sont nommées cotisations les sommes versées dans le cadre de la constitution obligatoire du fonds de travaux. Ces cotisations sont non remboursables. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé. Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 1500 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

AUTRES REGLES

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.*

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.

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.

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 de la partie « Règlement – Provisions – Fonds de Prévoyance - Garantie » du paragraphe V-5 « Paiement des charges – provision recouvrement des créances du syndicat », 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.

PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés dans la partie « Election de domicile pour les nouveaux copropriétaires » du paragraphe « C/ Notification des mutations – Election de domicile » du chapitre « IV-2/ » du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique et la fiche synthétique.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent point.

AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues dans la partie « Règlement – Provisions – Fonds de Prévoyance - Garantie » du paragraphe V-5 « Paiement des charges – provision recouvrement des créances du syndicat » ci-après dans les conditions arrêtées audit point.

DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non professionnel, 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. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, 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 ci-dessus visées sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a 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 parti, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

C/ 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 des copropriétaires peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

VI-5/ Paiement des charges - provision recouvrement des créances du syndicat

PROVISIONS - FONDS DE TRAVAUX - GARANTIE

I. Le syndic peut exiger le versement :

1° - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2° - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3° - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

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

5° - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6° - Pour la constitution du fonds de travaux en conformité avec la loi ALUR (les immeubles neufs de moins de 5 ans n'étant pas concernés)

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1° - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2° - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3° - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat.

INTERETS DE RETARD

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

RECouvreMENT DES FONDS

A 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 au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

En ce qui concerne plus spécialement les frais de relance (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux 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 spéciale prévu par l'article 2103 du code civil.

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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-proprétaires, 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 dénombrée.

VI-6/ Assurances

I - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

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

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

II- Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;*
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction) ; par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.*

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

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

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

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

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

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

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

Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

VI-7/ Dispositions communes

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites :

- Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.
- Soit par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font éventuellement courir commence à compter du lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire. Le domicile du destinataire est le dernier domicile réel ou élu notifié au syndic par chaque copropriétaire, et, lorsqu'il s'agit du syndicat, le siège du syndicat ou le domicile du syndic en exercice.

Toutefois, les notifications des convocations 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 comme il a été prévu dans la partie « Action en Justice » du paragraphe « B/ Attributions » du chapitre « VI-4 » du présent règlement de copropriété.

VII/ DECISIONS EXTRAORDINAIRES

VII-1/ Modification du règlement de copropriété

- L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Les décisions prises dans le cadre du point précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

- De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit au point suivant et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.
- Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements présente 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 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 règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions 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.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, 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 un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

VII-2/ Actes d'acquisition et de disposition

A/ Actes d'acquisition

- 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.

- Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

B/ Actes de disposition

- 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.
- Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, 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 un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.
- Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés au point précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix.
- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

VII-3/ Amélioration - addition - surélévation

Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, les travaux d'amélioration visés au paragraphe c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

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 déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic ; la convocation doit mentionner que les décisions pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée.

L'assemblée générale peut, à la même majorité, décider 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. Dans ce cas, à la même majorité, l'assemblée générale détermine les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les améliorations et additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965

VII-4/ Reconstruction

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

BATIMENT

A. Emploi de l'indemnité

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser doit être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

B. Assemblée Générale

1°) Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, en vertu des dispositions du présent règlement, sont réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée est appelée à se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombe la charge de la reconstruction même non présents ou représentés. Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, peuvent décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré. Toutefois, 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.

C. Reconstruction décidée

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, sont de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées. En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction sont notifiées par le syndic, dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendra l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place. Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires sinistrés intéressés réunis en assemblée statuant ainsi qu'il est dit au 2) du B) ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises. Si la proposition est agréée, le cédant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le cédant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le président du tribunal de grande instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts ont la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils peuvent choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, est commis comme ils l'ont été eux-mêmes. Le prix de cession est payable par tiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal. Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D. Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

1) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Des indemnités d'assurances et autres ainsi que le produit de la vente sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

2) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances et autres sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété. Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans le délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat. Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties à titre d'expert, dans les conditions définies au 2) du C) ci-dessus. Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

VII-5/ Copropriété en difficulté

- Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le 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 au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie 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 ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs 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.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la république ou d'office.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- *Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :
 - à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
 - à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.*

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

- *Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-avant sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.*
- *Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.*

VIII/ DISPOSITIONS FINALES

ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

PUBLICITE FONCIERE

Comme il est rappelé dans le premier paragraphe de l'état descriptif de division, le présent document doit être publié au service de la publicité foncière compétent dont dépend l'immeuble conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de toute étude notariale qu'il aura choisi, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

QUATRIEME PARTIE :
LES PLANS DE MISE EN COPROPRIETE

»

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1ER 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 nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°46-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2018/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.



à
SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE
le 14 octobre 2019

**et le notaire Me FIASSON
JULIEN a signé**
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE QUATORZE OCTOBRE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment s'il y a une personne morale par la production d'un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

Et il certifie le présent document contenu sur 76 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul



