ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Concernant la propriété sise :

Département : TARN
Commune : ALBI
54 - 56, Avenue Maréchal Foch

Cadastrée :

Section AR - Parcelle n° 312

Dressé par :

GéoSudOuest

SELAS de Géomètres Experts N°2019C300003

Zac du Causse
81100 CASTRES
Tel : 05 63 59 17 60
castres@geo-sud-ouest.fr

2 Rue Bertalaï
81200 MAZAMET
Tel : 05 63 61 38 36
mazamet@geo-sud-ouest.fr

28 Av.Colonel Teyssier
81000 ALBI
Tel : 05 63 54 09 54
albi@geo-sud-ouest.fr

Rue Salvador Allende
31320 CASTANET
Tel : 05 61 81 38 70
toulouse@geo-sud-ouest.fr

4 Rue Jacqueline Maillan
11200 LÉZIGNAN
Tel : 04 68 27 16 15
lezignan@geo-sud-ouest.fr

Cte.D'Aff. St Crescent
11100 NARBONNE
Tel : 04 68 32 17 91
narbonne@geo-sud-ouest.fr

GEO SUD OUEST - Siège Social : ZAC du Causse - Espace d'Entreprises - 81100 CASTRES
SELAS au capital de 144 512 € - SIRET 31365274500032 - Code APE 7112 A
TVA Intra FR 47313652745 - CCM Agence Gaillac 10278 02240 00020166645 59

Dossier : AL22071

Mars 2023

SOMMAIRE

Cet acte sera divisé en trois parties comprenant :

Préambule
Article 1 Méthode de calcul

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 2 Désignation générale de l'immeuble
Article 3 Urbanisme – Contrôles réglementaires - Servitudes
Article 4 Origine de propriété
Article 5 Destination et usage général de l'immeuble

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 6 État Descriptif de Division de l'immeuble
Article 7 Tableau récapitulatif

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 8 Distinction des parties communes et des parties privatives

I - DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 9 Charges communes de l'immeuble
Article 10 Charges mitoyennes
Article 11 Charges privatives
Article 12 Usage des parties communes
Article 13 Usage des parties privatives
Article 14 Clauses particulières

II – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Article 15 Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers
Articles 16 à 25 Mutations de propriété
Articles 26 à 28 Location
Article 29 Constitution de droits réels

III – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Articles 30 à 34 Syndicat
Articles 35 à 63 Assemblées générales des copropriétaires
Articles 64 à 83 Conseil syndical
Articles 84 à 103 Syndic
Articles 104 à 108 Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat
Article 109 à 114 Assurances
Article 115 Dispositions communes

IV – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Articles 116 à 120 Modification du règlement de copropriété
Articles 121 à 126 Actes d'acquisition
Articles 127-128 Amélioration - Addition - Surélévation
Article 129 Reconstruction
Articles 130 à 132 Copropriété en difficulté

V – DISPOSITIONS FINALES

Article 133 Publicité foncière

PRESENCE – REPRESENTATION

Désirant procéder à la division par lots d'un immeuble, le requérant a demandé à la SELAS de Géomètres-Experts Géo Sud Ouest, représentée par ***M. Lionel GUILLET****, Géomètre-Expert à Albi (81000), d'établir le présent état descriptif de division.*

À cet effet, l'expert désigné a établi un plan par étage de l'immeuble divisé, sur lequel les parties communes générales seront représentées en teinte jaune et les parties communes spéciales en orange. Les parties privatives constituant un même lot seront figurées par un nombre et une couleur.

PREAMBULE

I - Le présent État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété est établi conformément aux dispositions :

- De la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- Reformée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985,
- Modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- Modifiée par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
- Modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
- Modifiée par la loi n° 2003-590 du 3 juillet 2003,
- Modifiée par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003,
- Modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi ENL),
- Modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR),
- Modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi ELAN).

- Complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- Modifiée par le décret n° 95-162 du 15 février 1995,
- Modifiée par le décret du 23 mai 1997,
- Modifiée par le décret du 4 avril 2000,
- Modifiée par le décret n° 2001-477 du 27 mai 2004,
- Modifiée par le décret du 9 septembre 2004,
- Modifiée par le décret du 14 mars 2005,
- Modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019,
- Modifiée par l'ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020,
- Modifiée par l'ordonnance n° 2020 – 1144 du 16 septembre 2020.

Il a pour objet :

1. D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2. De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3. D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

4. D'organiser l'administration de l'immeuble.

5. De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer. Pour les immeubles bâtis existant, le présent règlement de copropriété entrera en vigueur au premier transfert de propriété d'un lot.

III - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000 modifiée par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014-art-91, il est ici indiqué :

1. Que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir sont interdites :

- Qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

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

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

2. Que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique sera joint et annexé après mention.

IV - À titre d'information, les articles n° 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites. Ces articles encadrent de manière précise :

- Champ d'application du statut et naissance de la copropriété,
- Définition et description des parties communes,
- Les droits et obligations des copropriétaires,
- La répartition des charges générales de l'immeuble,
- La répartition des charges d'équipements communs et de services collectifs,
- La forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- Les assemblées générales des copropriétaires, l'unique organe de décision de la copropriété,
- La fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété et l'exécutant des décisions de l'assemblée générale,
- Le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,
- Les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat,
- Les règles de majorité pour les votes en assemblée générale,
- Les recours possibles contre une décision de l'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.

ARTICLE 1 – METHODE DE CALCUL

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

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.

Article 5

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

Article 10 (d'Ordre Public)

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

I. Calcul des Quotes-parts des parties communes générales ou spéciales

Le calcul de la quote-part des parties communes de la copropriété attachée à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie habitable et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin…). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

- La nature,
- La consistance,
- La situation comprenant le niveau, la vue, l'éclairement, et l'ensoleillement.

II. Répartition des charges

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entrainées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

II.1. Répartition des charges d'entretien, d'administration et de conservation des parties communes

Les **charges communes, générales ou spéciales,** se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

II.2. Répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Charges d'ascenseur :

Sans objet.

Charges de chauffage :

Sans objet.

Charges d'eau froide :

L'immeuble est équipé de compteurs individuels. La répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés de ces compteurs. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est situé à Albi (81) 54 – 56 Avenue Maréchal Foch et figure au Cadastre sous le N° 312 de la section AR.

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment formant un seul ensemble sur quatre niveaux (du sous-sol au 2ème étage).

- *Sous-sol*

- Deux locaux à usage de cave (parties privatives).

- *Rez-de-chaussée*

- Trois locaux à usage commercial ou professionnel (parties privatives),
- Un local à usage d'habitation (parties privatives),
- Un local à usage de garage (parties privatives),
- Un hall d'entrée, des locaux techniques et un dégagement desservant les espaces extérieurs à l'arrière de l'immeuble (parties communes générales),
- Une cage d'escalier desservant les niveaux supérieurs (parties communes spéciales).

- *1er Étage*

- Cinq locaux à usage d'habitation à aménager (parties privatives),
- Un dégagement et une cage d'escalier desservant les niveaux inférieur et supérieur (parties communes spéciales).

- *2ème Étage*

- Trois locaux à usage d'habitation à aménager (parties privatives),
- Un dégagement et une cage d'escalier desservant les niveaux inférieurs (parties communes spéciales).

Espaces extérieurs :

- Une cour intérieure en terrasse bois, un local poubelles et un abri vélos (parties communes générales),
- Une terrasse (parties privatives).

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants établis par M. Lionel GUILLET, à savoir :

- *Extrait du plan cadastral,*
- *Plan du Sous-sol et plan du Rez-de-chaussée,*
- *Plan du 1er Étage et plan du 2ème Étage.*

ARTICLE 3 – SERVITUDES

Le requérant déclare que l'immeuble, objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude. Ne peuvent exister que celles résultant des anciens titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règlements d'urbanisme. L'accès et la desserte des réseaux de cet immeuble se font depuis *l'Avenue Maréchal Foch.*

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété de l'immeuble, faisant l'objet du présent état descriptif de division, sera établie par le notaire du requérant.

ARTICLE 5 – DESTINATION ET USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

Les immeubles sont destinés à un usage principal d'habitation, cependant les lots n° 1 à 3 seront des lots à usage commercial ou professionnel ; et le lot n° 5 sera un lot à usage de garage.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété exclusive, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

DEUXIEME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 6 – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

La désignation de ces lots établie ci-après comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, une quote-part indivise du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes (10 000), et une quote-part indivise de parties communes spéciales exprimée en millièmes (1000).

Les lots de copropriété, objet des présentes, comprennent :

LOT 1 :

Un local à usage commercial ou professionnel situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis l'Avenue Maréchal Foch. Le lot comprend également une cage d'escalier privative et une cave en sous-sol.

⇒ les **SEPT CENT VINGT-QUATRE DIX MILLIEMES (724/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

LOT 2 :

Un local à usage commercial ou professionnel situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis l'Avenue Maréchal Foch. Le lot comprend également un local / réserve, un dégagement et un WC.

⇒ les **MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE DIX MILLIEMES (1274/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

LOT 3 :

Un local à usage commercial ou professionnel situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis l'Avenue Maréchal Foch. Le lot comprend également un WC, une cage d'escalier privative et une cave en sous-sol.

⇒ les **MILLE QUATRE DIX MILLIEMES (1004/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

LOT 4 :

Un local à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis la cour intérieure de l'immeuble (parties communes générales). Le lot comprend une pièce de vie, une salle d'eau – WC et une terrasse.

⇒ les **QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE DIX MILLIEMES (475/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

LOT 5 :

Un local à usage de garage situé au rez-de-chaussée et accessible directement depuis l'Avenue Maréchal Foch.

⇒ les **DEUX CENT SIX DIX MILLIEMES (206/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

LOT 6 :

Un local à usage d'habitation situé au premier étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'un séjour – cuisine avec placard, d'un dégagement, d'une chambre avec placard et d'une salle d'eau – WC.

⇒ les **HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF DIX MILLIEMES (889/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **CENT QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (141/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 7 :

Un local à usage d'habitation situé au premier étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'une pièce de vie et d'une salle d'eau – WC.

⇒ les **QUATRE CENT TRENTE-NEUF DIX MILLIEMES (439/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **SOIXANTE-NEUF MILLIEMES (69/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 8 :

Un local à usage d'habitation situé au premier étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'une entrée, d'un séjour-cuisine, d'une salle d'eau – WC et d'une chambre.

⇒ les **HUIT CENT QUARANTE-QUATRE DIX MILLIEMES (844/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **CENT TRENTE-QUATRE MILLIEMES (134/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 9 :

Un local à usage d'habitation situé au premier étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'un séjour-cuisine, d'une salle d'eau – WC et d'une chambre.

⇒ les **SEPT CENT TRENTE-DEUX DIX MILLIEMES (732/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **CENT SEIZE MILLIEMES (116/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 10 :

Un local à usage d'habitation situé au premier étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'un séjour-cuisine avec placard, d'une salle d'eau – WC et d'une chambre.

⇒ les **SIX CENT TRENTE DIX MILLIEMES (630/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **CENT MILLIEMES (100/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 11 :

Un local à usage d'habitation situé au deuxième étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'une entrée, d'un espace à usage de rangement sous pente, d'une salle d'eau – WC, d'un séjour-cuisine et d'une chambre.

⇒ les **MILLE CENT QUARANTE-QUATRE DIX MILLIEMES (1144/10 000èmes)**
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales
⇒ les **CENT QUATRE-VINGT-UN MILLIEMES (181/1000èmes)**
de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 12 :

Un local à usage d'habitation situé au deuxième étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'un séjour-cuisine, d'une salle d'eau – WC et d'une chambre.

⇒ les **NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT DIX MILLIEMES (988/10 000èmes)**

de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

⇒ les **CENT CINQUANTE-SIX MILLIEMES (156/1000èmes)**

de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

LOT 13 :

Un local à usage d'habitation situé au deuxième étage et accessible depuis les parties communes spéciales de l'immeuble. Il est composé d'une pièce de vie et d'une salle d'eau – WC.

⇒ les **SIX CENT CINQUANTE-ET-UN DIX MILLIEMES (651/10 000èmes)**

de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

⇒ les **CENT TROIS MILLIEMES (103/1000èmes)**

de parties communes spéciales Escalier et dessertes des étages

ARTICLE 7 – TABLEAU RECAPITULATIF

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.

I. TABLEAU DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Lot	Niveau	Nature	Quote-part de parties communes générales
1	Rez-de-chaussée / sous-sol	Local à usage commercial ou professionnel	**724**
2	Rez-de-chaussée	Local à usage commercial ou professionnel	**1274**
3	Rez-de-chaussée / sous-sol	Local à usage commercial ou professionnel	**1004**
4	Rez-de-chaussée	Local à usage d'habitation	**475**
5	Rez-de-chaussée	Local à usage de garage	**206**
6	1er Étage	Local à usage d'habitation	**889**
7	1er Étage	Local à usage d'habitation	**439**
8	1er Étage	Local à usage d'habitation	**844**
9	1er Étage	Local à usage d'habitation	**732**
10	1er Étage	Local à usage d'habitation	**630**
11	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**1144**
12	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**988**
13	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**651**
TOTAL des Quotes-parts			**10 000**

II. TABLEAU DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

Lot	Niveau	Nature	Quote-part de parties communes spéciales : Escalier et dessertes des étages
6	1er Étage	Local à usage d'habitation	**141**
7	1er Étage	Local à usage d'habitation	**69**
8	1er Étage	Local à usage d'habitation	**134**
9	1er Étage	Local à usage d'habitation	**116**
10	1er Étage	Local à usage d'habitation	**100**
11	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**181**
12	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**156**
13	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**103**
TOTAL des Quotes-parts			**1000**

III. MÉTHODE DE CALCUL

Pour le calcul des quotes-parts dans les parties communes, la surface retenue est la surface de plancher utile décomposée en fonction des éléments de pondération à apporter avec les coefficients suivants :

- De nature :

- 1.00 pour les locaux à usage d'habitation, commercial ou professionnel,
- 0.60 pour les locaux à usage de garage,
- 0.50 pour les locaux à usage de cave,
- 0.40 pour les parties inférieures à 1m80,
- 0.30 pour les terrasses,
- 0.10 pour les escaliers privatifs.

- D'étage :

- 0.90 pour les lots situés au sous-sol,
- 0.95 pour les lots situés au rez-de-chaussée,
- 1.00 pour les lots situés au premier étage,
- 1.05 pour les lots situés au deuxième étage.

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 8 – DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

I. Définition des parties communes

A. Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de parties communes générales de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède. Ce sont les parties de bâtiments ou des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

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

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

- La totalité du sol bâti ou non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, les cours, la terrasse bois commune. Les clôtures, murs ou murs séparatifs de propriété en tant qu'ils existent et dépendent de la copropriété.
- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives.
- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble.
- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds.
- Les terrasses, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux affectés à l'usage exclusif de certains copropriétaires.
- Les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires à ces choses.
- L'entrée, le hall et ses dégagements, les différentes portes y afférents accessoires et systèmes d'ouvertures, les revêtements superficiels des murs et du plafond y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée.
- Les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires (eaux, électricité, VMC, les locaux compteurs, le local vélos, etc.).
- Le local-poubelle y compris les poubelles ainsi que le matériel de sortie des poubelles s'il existe**, sur lequel devront être installés les blocs climatisation des lots n'étant pas encore équipés.**
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et

encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci).

- Les cloisons, clôtures (haies vives, vitrages, pare vues, etc.) séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements 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 des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font parties des choses communes.
- Le système d'éclairage extérieur, des locaux poubelles et vélos et du hall d'entrée.
- Le digicode et ses accessoires.
- Tout élément incorporé dans les parties communes générales.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes générales, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un ou de certains copropriétaires déterminés.

B. Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de deux ou de plusieurs copropriétaires. Elles appartiennent indivisément aux copropriétaires concernés, chacun pour la quote-part de parties communes spéciales de droit afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'État Descriptif de Division qui précède. Les parties communes spéciales ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

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

- La cage d'escalier desservant les étages.
- Les dégagements de desserte des étages.
- L'éclairage de ces parties communes spéciales.
- Tout élément incorporé aux parties communes spéciales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

C. Droits accessoires aux parties communes

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1967, sont accessoires aux parties communes :

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

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher.

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. Définition des parties privatives

Les locaux et espaces qui, aux termes 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.

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

- Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.
- Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- 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, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Le revêtement superficiel de la terrasse du lot n° 4, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe.
- 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.
- Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.
- Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement.
- Les installations de cuisines, éviers, etc. et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.
- 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.
- Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres.
- Les escaliers de desserte des deux caves privatives.
- Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boite de dérivation.
- La serrurerie, la robinetterie, etc.
- L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.
- 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).

- L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, boiseries).
- Les badges d'accès au bâtiment.

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.

III. Définition des parties mitoyennes

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

I – DEFINITION ET ÉTAT 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.

ARTICLE 9 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

I. Charges communes générales liées aux parties communes générales

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

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 :

- Les impôts, contribution, taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble ;
- Les primes d'assurances souscrites par le Syndic ou le Syndicat énumérées au chapitre relatif aux "assurances" ;
- Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat ;
- Les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes générales ;
- Les rémunérations des personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, y compris les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide, pour les besoins des parties communes générales ;
- Les frais et charges afférents aux parties communes générales, telles que définies à l'article 8 du présent règlement, y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre tous les Copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux exprimés en Millièmes.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Lot	Niveau	Nature	Quote-part de parties communes générales
1	Rez-de-chaussée / sous-sol	Local à usage commercial ou professionnel	**724**
2	Rez-de-chaussée	Local à usage commercial ou professionnel	**1274**
3	Rez-de-chaussée / sous-sol	Local à usage commercial ou professionnel	**1004**
4	Rez-de-chaussée	Local à usage d'habitation	**475**
5	Rez-de-chaussée	Local à usage de garage	**206**
6	1er Étage	Local à usage d'habitation	**889**
7	1er Étage	Local à usage d'habitation	**439**
8	1er Étage	Local à usage d'habitation	**844**
9	1er Étage	Local à usage d'habitation	**732**
10	1er Étage	Local à usage d'habitation	**630**
11	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**1144**
12	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**988**
13	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**651**
TOTAL des Quotes-parts			**10 000**

II. Charges communes spéciales liées aux parties communes spéciales

Les charges communes spéciales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges spéciales par leur fait, celui de leurs locataires ou des personnes à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Les charges communes spéciales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre les Copropriétaires possédant des quotes-parts de tantièmes spéciaux sur ces espaces, au prorata de ces derniers.

Lot	Niveau	Nature	Quote-part de parties communes spéciales : Escalier et dessertes des étages
6	1er Étage	Local à usage d'habitation	**141**
7	1er Étage	Local à usage d'habitation	**69**
8	1er Étage	Local à usage d'habitation	**134**
9	1er Étage	Local à usage d'habitation	**116**
10	1er Étage	Local à usage d'habitation	**100**
11	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**181**
12	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**156**
13	2ème Étage	Local à usage d'habitation	**103**
TOTAL des Quotes-parts			**1000**

III. Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs

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

III.1. Charges de chauffage central et de production d'eau chaude sanitaire collective

Sans objet.

III.2. Charges communes d'eau froide

Les charges d'eau froide comprennent :

Le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement, studio ou autre local intéressé ;
La redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s) y compris les frais de maintenance.

En cas de pose de compteurs individuels, les frais d'installation seraient considérés comme charges communes générales au sens du présent règlement.

Jusqu'à l'installation, dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties en fonction de la superficie soit en fonction des tantièmes généraux des différents lots desservis par la distribution d'eau froide.

Dans l'hypothèse prévue ci-dessus, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, studio ou autre local, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

III.3. Charges d'ascenseurs

Sans objet.

ARTICLE 10 – 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.
Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE 11 – CHARGES PRIVATIVES

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.
Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.
Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments des parties privatives et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.
Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des terrasses privatives seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.
Les dépenses d'entretien de l'ossature des terrasses privatives 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.

ARTICLE 12 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée. La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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 apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires. Elles doivent être en conformité avec les règlements et usages locaux.

Il pourra être installé une ou plusieurs antennes de réception en toiture de bâtiment sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale et des autorisations administratives éventuelles.

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.

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.

Pour les lots ne disposant pas de climatisation, désirant s'équiper, les unités extérieures devront être installées dans le local de présentation des ordures ménagères.
Tous les réseaux fluides, ou autres, sortant en façade arrière devront être recouverts d'une gaine aluminium beige du point de sortie jusqu'au point de raccordement au groupe extérieur.

ARTICLE 13 – 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.

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.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble pour les lots à usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

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, si ces faits sont constatés par le Syndic, il devra en informer le Procureur de la République.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

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 ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, 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.

Utilisation des fenêtres et terrasses

L'utilisation des terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux 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 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.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et 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 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 agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

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.

Antenne satellite individuelle

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres. 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.

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.

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 divises 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, 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.

Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée 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. 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 défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, 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.

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.

Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots d'habitation et de commerce, d'un modèle arrêté par le syndic.

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.

Matières inflammables

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété hormis la bouteille de gaz alimentant une gazinière dans la cuisine.

ARTICLE 14 – CLAUSES PARTICULIERES

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 et aux couloirs des étages.

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 1er 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).

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie…

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques ou saillies sur leurs parties privatives, du fait de la configuration du bâtiment.

II – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE – CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 15 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 16

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

SECTION 1 – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 17 – DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, devront être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 18 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

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

ARTICLE 19

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

SECTION 2 – LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

ARTICLE 20 – 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 au vendeur ;
2. Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3. Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté 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 et devient débiteur envers le Syndicat.

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.

ARTICLE 21 – 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 à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, 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 suivantes :

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

- Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

- Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ;
- Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3. Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

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

En vertu de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les honoraires du Syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté décrit ci-dessus sont imputables au seul copropriétaire concerné, c'est-à-dire celui qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot. Ces honoraires ou frais perçus par le Syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le Syndic en application du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, en vertu du l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie de la partie privative. La superficie de la partie privative est définie ultérieurement par décret en Conseil d'Etat[1].

[1] **Article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 :** « La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre. »

Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du paragraphe précédent ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 22 - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

En vertu de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de 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 élection de domicile dans le ressort du Tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance.

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat des copropriétaires, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par l'une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation 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.

SECTION 3 – NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 23 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

1. Notification par le Notaire au Syndic :

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'**ARTICLE 53** dernier alinéa du présent règlement.

Elle comporte également, le cas échéant, les accords prévus à l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965.

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

2. Certificat délivré par le Syndic au Notaire :

Dans un délai d'un mois, le Syndic doit délivrer au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :
Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du Syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens défini au second tiret, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un

délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du Syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

ARTICLE 24 – 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, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4 - MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 25

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 L 111-6-1 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 des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de 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.

CHAPITRE II – LOCATION

ARTICLE 26

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.

ARTICLE 27

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.

ARTICLE 28

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

ARTICLE 29 – 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 le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou 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.

Le règlement de copropriété, l'État Descriptif de Division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas encore été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

III – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I – SYNDICAT

ARTICLE 30

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

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration 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.

Tout copropriétaire a néanmoins pouvoir d'exercer seul les actions concernant la propriété et la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

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 et l'amélioration de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal judiciaire statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal judiciaire 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 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 31

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.

ARTICLE 32

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 complété 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, puis modifiée par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

Le syndicat a pour dénomination :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À **ALBI (81), 54 – 56 AVENUE MARÉCHAL FOCH.**

ARTICLE 33

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.

ARTICLE 34

SON SIÈGE EST À **ALBI (81), 54 – 56 AVENUE MARÉCHAL FOCH.**

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 35

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans l'année au cours de laquelle sera créé le Syndicat.

ARTICLE 36

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.

ARTICLE 37

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.

ARTICLE 38

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 ou par le conseil syndical.

SECTION 2 – CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 39

Le syndic convoque l'assemblée générale.
En outre, la convocation est de droit lorsqu'elle est faite :

- Soit par le Conseil syndical,
- Soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Dans ces deux derniers cas, 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.

ARTICLE 40

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

ARTICLE 41

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 judiciaire 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.

Dans le cas d'absence de Conseil syndical, d'absence de désignation de ses membres ou de carence de son président, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'Assemblée Générale, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du Syndic et, le cas échéant, du président du Conseil syndical. Dans ce cas, le président du tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, peut habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale ; il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic et, le cas échéant, au président du Conseil syndical.

Si le Syndicat est dépourvu de Syndic, le président du tribunal judiciaire, 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 l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du Syndicat et de convoquer l'Assemblée en vue de la désignation d'un Syndic. Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par ledit Syndic.

§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 42

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

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.

ARTICLE 43

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

I. Pour la validité de la décision :

1. L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
2. Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
   La présentation des documents énumérés 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 ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionnés au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de la même loi ;
4. Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le -représentant légal du syndicat ;
5. Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
6. Le projet de règlement de copropriété 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, 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 judiciaire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la "mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.
10. Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

11. Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot.
12. Les projets de conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article.
13. Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965.

II. Pour l'information des copropriétaires ;

1. Les annexes au budget prévisionnel ;
2. L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
3. L'avis rendu par le Conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;
4. Le compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;
5. En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;
6. L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
7. Le compte-rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 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.

§ 3 – Ordre du jour

ARTICLE 44

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

§ 4 – Délai de convocation - Formes

ARTICLE 45

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt-un (21) jours avant la date de la réunion.
Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par remise contre récépissé ou émargement, par télécopie avec accusé de réception, ou par voie électronique sous réserve de l'accord exprès de tous les copropriétaires.

§ 5 – Personnes à convoquer

ARTICLE 46

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 à l'**ARTICLE 53**.

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.
À 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.

À 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.

§ 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion

ARTICLE 47

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.

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 48

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'**ARTICLE 43** ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'**ARTICLE 61-2** 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.* »

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 49

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.

ARTICLE 50

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 à l'**ARTICLE 41** 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.

ARTICLE 51

À chaque réunion, l'assemblée désigne son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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 les mêmes conditions que le président de séance.

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

ARTICLE 52

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 **ARTICLES 56 À 59** du présent règlement, s'ils sont présents ou représentés, s'ils participent à l'assemblée générale par un moyen de communication électronique.

Conformément aux articles 13-1 et 13-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence, ou par tout autre moyen électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte le coût.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique. Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par 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.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique, en informe le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

ARTICLE 53

Les mandats doivent être établis en conformité avec l'article 22 alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, qui en précise les règles.

Cette disposition prévoit notamment que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du Syndicat.

Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent pas recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les salariés du Syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'Assemblée Générale.

En outre, en vertu de l'article 23 de la loi précitée, si plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

ARTICLE 54

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux **ARTICLES 43 ET 44** du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.
L'Assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 55

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par 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 leurs réserves éventuellement formulées sur la régularité des délibérations.

Le procès-verbal mentionne les incidents techniques ayant empêchés le copropriétaire ou l'associé qui a eu recourt à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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 l'article 1366 du Code Civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du Code Civil.

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

SECTION 4 – VOIX - MAJORITE

ARTICLE 56

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

ARTICLE 57

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.

ARTICLE 58

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

ARTICLE 59

Lorsqu'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 entraînées 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.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale soit au cours d'une assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

§ 1 – Décisions ordinaires

ARTICLE 60

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

Dans la limite des pouvoirs conférés à chaque Syndicat, toutes les décisions pour lesquelles il n'en est pas autrement ordonné par la loi seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, membres du Syndicat intéressé, en vertu de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Il s'agit notamment des décisions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Cette installation, réalisée aux frais de l'opérateur conformément à l'article L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques, fait l'objet d'une convention conclue dans les conditions prévues à l'article L. 33-6 du même code avec le syndicat des copropriétaires, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

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

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

I. Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II. Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III. Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

IV. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 ou au j de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires :

- Le détail des travaux à réaliser ;
- Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;
- Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;
- Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au premier alinéa du présent IV pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24.

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

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

Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

Lorsque, en application des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.
Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29-1, L. 1334-2, L. 129-2 et L. 511-2.
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.

Lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 61-1

Dans la limite des pouvoirs conférés à chaque Syndicat, sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires membres du Syndicat intéressé, les décisions indiquées à l'article 25 de la loi n°65-557du 10 juillet 1965.

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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) 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) 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 ;

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) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, 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 des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

ARTICLE 61-2

Lorsque l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité absolue prévue au présent article 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 simple (**ARTICLE 60 CI-DESSUS**) 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 simple (**ARTICLE 60 CI-DESSUS**).

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 62

Dans la limite des pouvoirs conférés à chaque Syndicat, sont prises à la majorité des membres du Syndicat intéressé (majorité en nombre) représentant au moins les deux tiers de l'ensemble des voix des membres du Syndicat intéressé (majorité en voix), les décisions indiquées à l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
c) 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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.
Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.
Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.
Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions de l'article L. 313-4, du 1° de l'article L. 313-5 et des articles L. 314-1 à L. 314-5 du code de la consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.
Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :
1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;
2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.
L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.
Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.
Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.
Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et

travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

§ 4 – 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 parties communes spéciales définies.

ARTICLE 63

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.

§ 5 – Dispositions particulières à certaines copropriétés

Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre cinq copropriétaires au maximum

Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Dispositions particulières aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

- Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

- Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

- Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

- Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

- Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai.

Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire.

Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut.

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil.

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – COMPOSITION

ARTICLE 64

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.

Par dérogation aux dispositions des articles 17-1 et 21 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical si, conformément aux dispositions de l'article 41-8, il comporte au plus cinq lots ou lorsque le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros.

ARTICLE 65

L'Assemblée Générale fixera le nombre de personnes le composant.

ARTICLE 66

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.

ARTICLE 67

Les membres sont désignés par l'Assemblée à la majorité absolue (**ARTICLE 61-1 CI-DESSUS**) 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.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Président du Tribunal Judiciaire 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.

ARTICLE 68

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années renouvelables.

ARTICLE 69

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

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

ARTICLE 70

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

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

ARTICLE 71

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.

À défaut, il est désigné par le président du tribunal judiciaire 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.

ARTICLE 72

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

ARTICLE 73

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

SECTION 2 – ORGANISATION

ARTICLE 74

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.

ARTICLE 75

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

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

SECTION 3 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 76

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.

ARTICLE 77

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 à l'**ARTICLE 80** 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.

ARTICLE 78

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.

ARTICLE 79

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.

SECTION 4 – DELIBERATIONS

ARTICLE 80

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.

ARTICLE 81

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.

ARTICLE 82

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

ARTICLE 83

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.

CHAPITRE IV – 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 procèdera 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.

SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 84

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic peut être professionnel, ou non professionnel : dans ce dernier cas et conformément à l'article 17-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il devra être propriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il sera amené à gérer.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

ARTICLE 85

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (**ARTICLE 61-1** du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de **l'ARTICLE 61-2** du présent règlement.

Conformément aux dispositions des articles 41-13 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, relatifs aux petites copropriétés, le syndic peut être désigné parmi les copropriétaires, lors de l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Quand l'Assemblée Générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un Syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de Syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, par le Conseil syndical – sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au Syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'examen des projets de contrat de Syndic qu'eux-mêmes communiquent à cet effet.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal judiciaire, 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 judiciaire, 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.

ARTICLE 86

L'assemblée générale fixe la rémunération et la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

En vertu de l'article 18-1-A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, la rémunération du Syndic est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières dont la liste sera définie ultérieurement par décret en Conseil d'Etat.
Le contrat de Syndic doit respecter un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal judiciaire dans le cas visé au troisième alinéa de l'article 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.

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

ARTICLE 87

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.

ARTICLE 88

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

ARTICLE 89

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.

ARTICLE 90

À dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

- Dans le délai de quinze jours, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.

- Dans le délai d'un mois, l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés, mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans un format téléchargeable ou imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- Dans le délai de deux mois, de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement des comptes.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés, ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter du jour de la mise en demeure, sous préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

ARTICLE 91

Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

ARTICLE 92

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.

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 93 – REGLES GENERALES

I. Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente 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 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
-d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la 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. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

II. 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 ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte 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 décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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 dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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 dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

À l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

III. 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 prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;
- 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.

IV. 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.

V. 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 ad hoc peut être désigné par décision de justice.

VI.- Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

VII.- Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

VIII. Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18 et suivants de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 94 – 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 l'**ARTICLE 104** ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 95 – 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.

ARTICLE 96 – 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 à **l'ARTICLE 24** du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 97 – 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.
Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 98 – COMPTABILITE

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 de bâtiments,
- 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, 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. 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 établies 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 15000 €, 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.

ARTICLE 99 – AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'**ARTICLE 104** ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 100 – 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.

ARTICLE 101 – 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.

ARTICLE 102 – 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 Président du Tribunal Judiciaire 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.

À 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.

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 103

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.

CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 104 – REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

Le syndic peut exiger le versement :

1. De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, 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 sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

ARTICLE 105 – INTERETS DE RETARD

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

ARTICLE 106 – RECOUVREMENT DES FONDS

À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues 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 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 judiciaire, 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 Président du Tribunal Judiciaire, 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.

ARTICLE 107 – 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.

ARTICLE 108 – 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-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera dénombrée.

CHAPITRE VI – ASSURANCES

ARTICLE 109

Le syndicat devra être assuré contre :

1. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux)
2. Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.
3. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).
4. Le vol.

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

Il est précisé que les propriétaires des lots, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées 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.

Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies d'assurances.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 110

Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux quatre premiers alinéas de l'article ci-dessus.

Les questions relatives aux surprimes seront débattues et tranchées par les copropriétaires aux quels incomberont le paiement de ses primes. Ils 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 résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 111

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 112

Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal, et ses annexes, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

ARTICLE 113

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque sur un compte ouvert au nom du syndicat.

ARTICLE 114

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 reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 115 – 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 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.
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 à **l'ARTICLE 102** du présent règlement de copropriété.

IV – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 116

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

ARTICLE 117

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 118

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.

ARTICLE 119

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à l'**ARTICLE 120** dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 120

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 charge.

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.

À 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 judiciaire 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.

c) L'Assemblée Générale adopte, à la majorité simple (**ARTICLE 60 ci-dessus**) des présentes, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement.

CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 121

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

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

ARTICLE 122

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

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 123

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

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 124

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.

ARTICLE 125

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentants au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 126

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.

CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 127

L'Assemblée Générale des copropriétaires d'un Syndicat secondaire, statuant à la majorité absolue (ARTICLE 61-1 ci-dessus) des présentes, peut, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier prévue au règlement de copropriété, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Le cas échéant, l'Assemblée générale fixe à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe également, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'Assemblée Générale refuse à un copropriétaire l'autorisation d'effectuer des travaux conformément à l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous les travaux d'amélioration visés au 1er paragraphe du présent Article. Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

La décision de l'Assemblée Générale, objet des paragraphes ci-dessus, n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal judiciaire en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Sous réserve du paragraphe précédent, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36 de cette loi, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au Syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'Assemblée Générale. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. Toutefois, les sommes visées au précédent paragraphe deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société. Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

ARTICLE 128

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à la double majorité.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige également cette double majorité, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) des présentes. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le Syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le Syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de propriété l'intention du Syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation visés au présent Article, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

ARTICLE 129

I. Eléments d'équipement

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.

II. Bâtiment

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 son 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.

À 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 judiciaire, 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. <u>Reconstruction non décidée</u>

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.

CHAPITRE V – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 130

Les dispositions relatives aux copropriétés en risque de difficulté sont édictées par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, aux articles 29-1-A, 29-1-B et 29-1-C, ainsi que les articles 29-1 à 29-15.

I. Condition de l'alerte

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le Syndic en informe le Conseil syndical et saisit sur requête le Président du Tribunal Judiciaire d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est de 15 % pour la copropriété objet des présentes.

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

- Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du Syndicat ;
- Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'Assemblée Générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au Syndic un commandement de payer resté infructueux ;
- Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;
- Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

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

II. Désignation d'un mandataire ad hoc

Le Président du Tribunal Judiciaire, saisi dans les conditions prévues au I) ci-dessus et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Les personnes pouvant exercées les fonctions de mandataire ad hoc sont celles qui correspondent aux critères fixés par l'article 29-1-C de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Le Président du Tribunal Judiciaire précise et motive spécialement dans sa décision l'imputation des frais entre le Syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du Tribunal Judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au Président du Tribunal Judiciaire un rapport présentant l'analyse de la situation financière du Syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du Syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le Président du Tribunal Judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire au Syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le Président du Tribunal Judiciaire des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du Syndicat.
Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au Syndic, au Conseil Syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

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

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

- D'obtenir un jugement enjoignant au Syndic de convoquer sans délai l'Assemblée Générale ;
- De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire en vertu de l'Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 131

Les dispositions relatives aux copropriétés en difficulté sont édictées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aux articles 29-1 et suivants.

A. Conditions de nomination d'un administrateur provisoire

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 Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du Syndicat. Le Président du Tribunal Judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du Syndicat, par le Syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le Syndicat a fait l'objet de la procédure prévue à l'Article 130 des présentes, par le mandataire ad hoc.

Le Président du Tribunal Judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du Syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'Article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du Conseil syndical. Le Conseil syndical et l'Assemblée Générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le Président du Tribunal Judiciaire sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le Syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'Article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du Syndicat. Le Président du Tribunal Judiciaire peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'Assemblée Générale en vue de désigner un Syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

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

B. **Nomination, fonctions et rémunération de l'administrateur provisoire**

Le Président du Tribunal Judiciaire peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du Code de commerce.

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

Si le Syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1A et 29-1B de la loi du 10 juillet 1965, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du Président du Tribunal Judiciaire et après audition du Conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au paragraphe précédent ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du Syndic, du Syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du Syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- S'être trouvés en situation de conseil du Syndic, du Syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du Code de commerce.

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

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

L'administrateur ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné comme syndic de la copropriété.

Les fonctions et obligations de l'administrateur provisoire sont précisées aux articles 29-2 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

ARTICLE 132

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er 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.

V – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 133 – PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de 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 au présent règlement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc habilité et assermenté de l'Étude Notariale dénommée en tête des présentes,
A 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 et cadastraux.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par les copropriétaires de chacun des lots dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire associé soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à Albi,
Le 24/03/2023,

Le Géomètre - Expert :
Lionel GUILLET

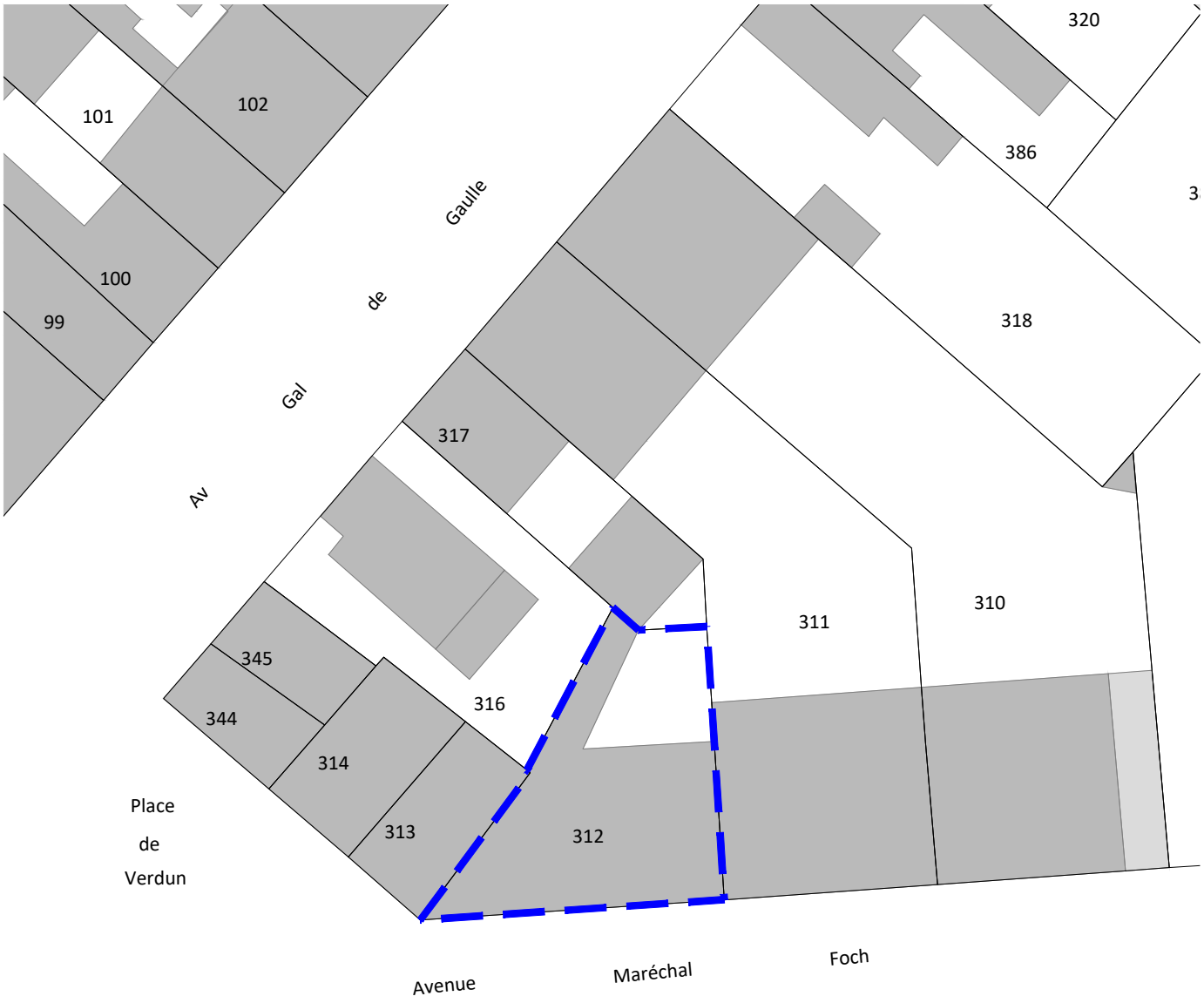
Commune d' ALBI (81)

54 - 56, Avenue Maréchal Foch

Copropriété

État Descriptif de Division

Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AR.312



Périmètre de la copropriété

GéoSudOuest
SELAS de Géomètres-Experts
www.geo-sud-ouest.fr

Géomètre Expert : Lionel GUILLET (N°OGE : 04765)

Dossier : AL22071-2023

Albi, le 24-03-2023

Échelle 1 / 500

Siège Social : ZAC du Causse - 81100 CASTRES - 05 63 59 17 60 - castres@geo-sud-ouest.fr

28 Avenue Colonel Teyssier	2 Rue Bertalaï	Rue S. Allende - Bât. H2	Ctre. d'Affaires St. Crescent	4 Rue Jacqueline Maillan	31 Allée d'Iéna
81000 ALBI	81200 MAZAMET	31320 CASTANET TOLOSAN	11100 NARBONNE	11200 LEZIGNAN CORBIERES	11000 CARCASSONNE
Tel : 05 63 54 09 54	*Tel : 05 63 61 38 36*	*Tel : 05 61 81 38 70*	*Tel : 04 68 32 17 91*	*Tel : 04 68 27 16 15*	*Tel : 04 49 01 40 91*
albi@geo-sud-ouest.fr	*mazamet@geo-sud-ouest.fr*	*toulouse@geo-sud-ouest.fr*	*narbonne@geo-sud-ouest.fr*	*lezignan@geo-sud-ouest.fr*	*carcassonne@geo-sud-ouest.fr*

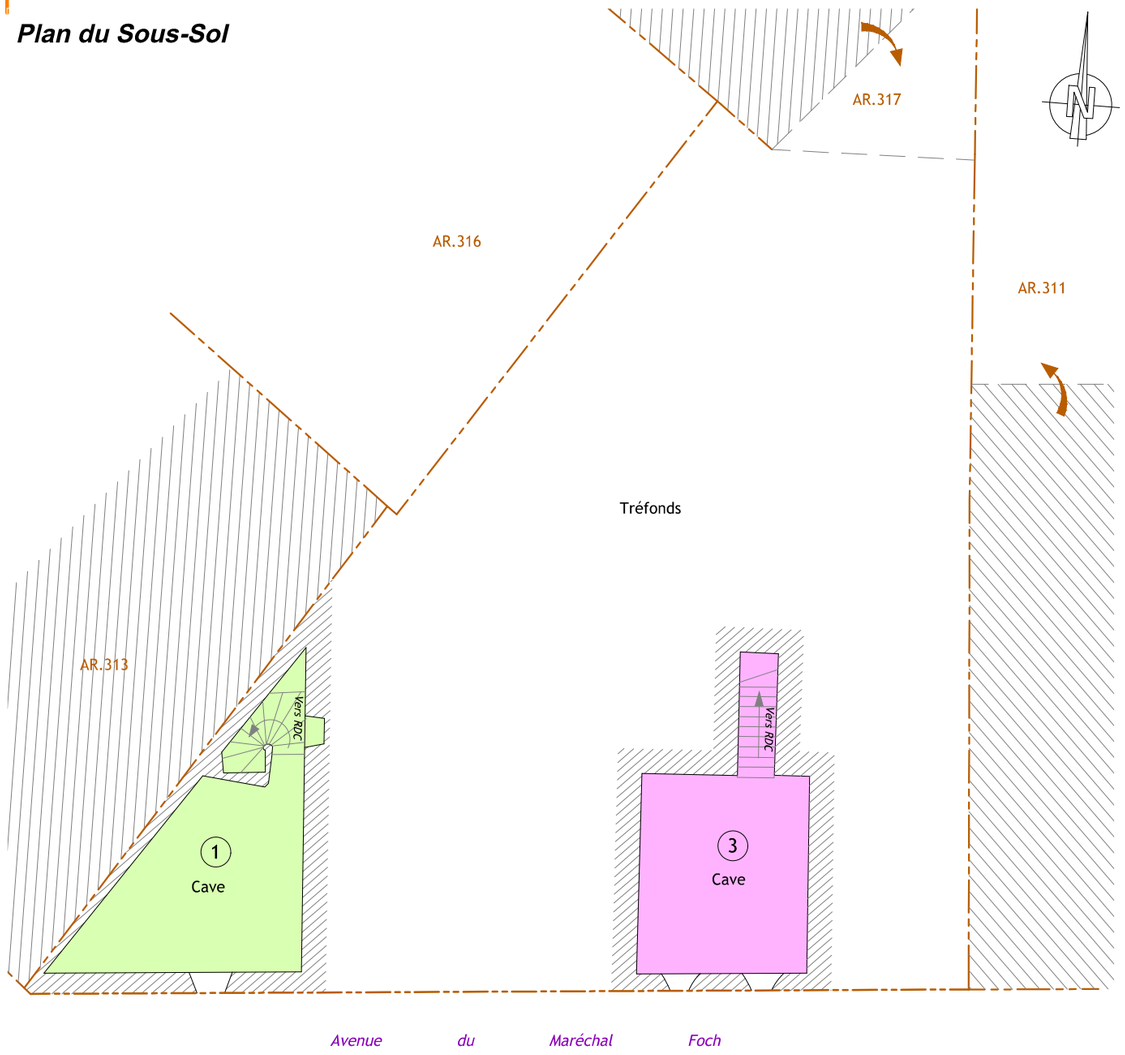
Commune d'ALBI (81)

54 - 56, Avenue Maréchal Foch

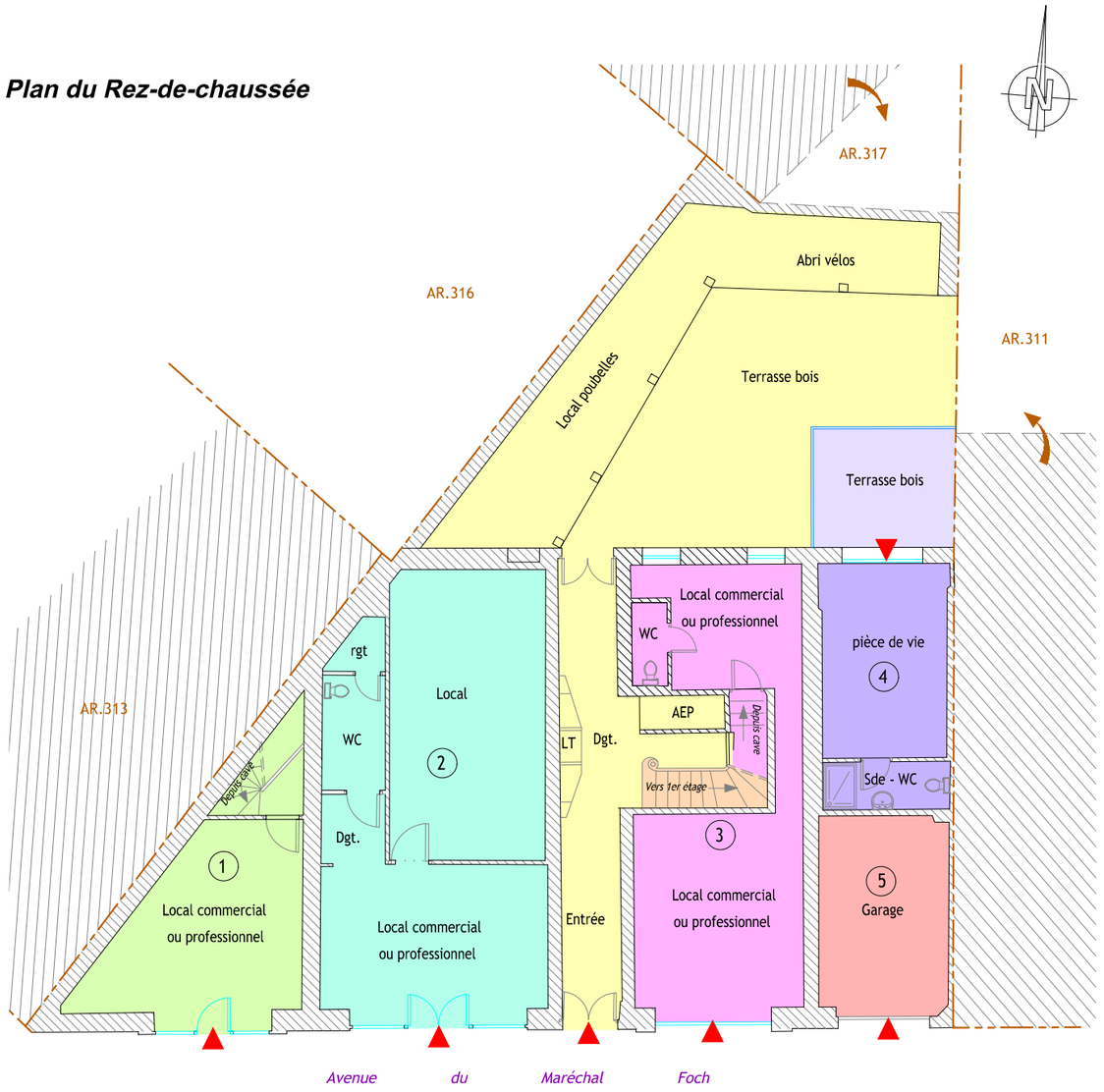
Copropriété

État Descriptif de Division

Plan du Sous-Sol



Plan du Rez-de-chaussée



GéoSudOuest
SELAS de Géomètres-Experts
www.geo-sud-ouest.fr

Géomètre Expert : Lionel GUILLET (N°OGE : 04765) | *Dossier : AL22071-2023*

Albi, le 24-03-2023 | Échelle 1 / 150

Siège Social : ZAC du Causse - 81100 CASTRES - 05 63 59 17 60 - castres@geo-sud-ouest.fr

28 Avenue Colonel Teyssier 81000 ALBI *Tel : 05 63 54 09 54* *albi@geo-sud-ouest.fr*	2 Rue Bertalaï 81200 MAZAMET *Tel : 05 63 61 38 36* *mazamet@geo-sud-ouest.fr*	Rue S. Allende - Bât. H2 31320 CASTANET TOLOSAN *Tel : 05 61 81 38 70* *toulouse@geo-sud-ouest.fr*	Ctre. d'Affaires St. Crescent 11100 NARBONNE *Tel : 04 68 32 17 91* *narbonne@geo-sud-ouest.fr*	4 Rue Jacqueline Maillan 11200 LEZIGNAN CORBIERES *Tel : 04 68 27 16 15* *lezignan@geo-sud-ouest.fr*	31 Allée d'Iéna 11000 CARCASSONNE *Tel : 04 49 01 40 91* *carcassonne@geo-sud-ouest.fr*

Accès aux lots de copropriété

Application figurative du plan cadastral
(limites de propriétés non définies juridiquement)

Parties Communes Générales

Parties communes spéciales aux lots n° 6 à 13

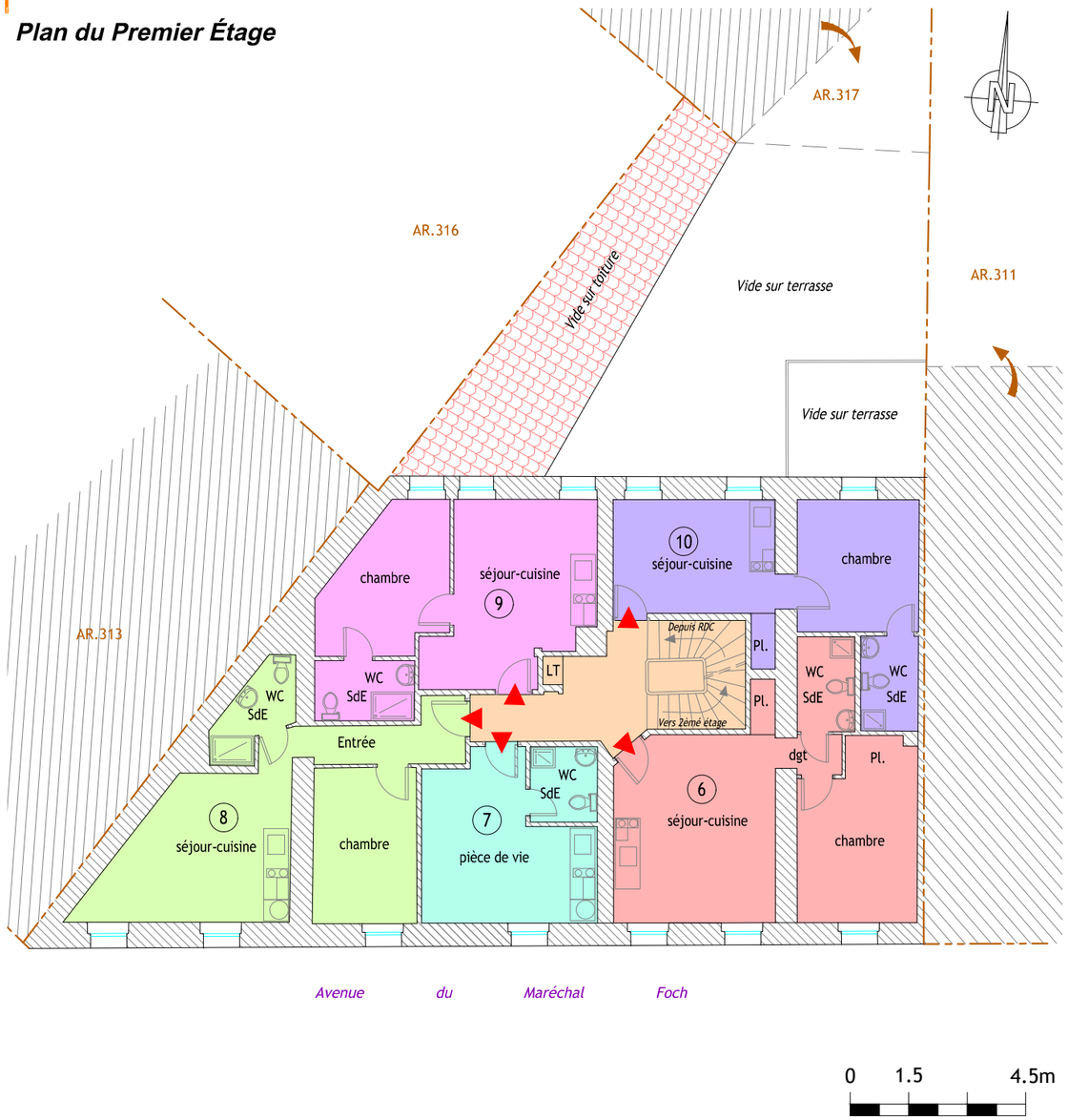
Commune d'ALBI (81)

54 - 56, Avenue Maréchal Foch

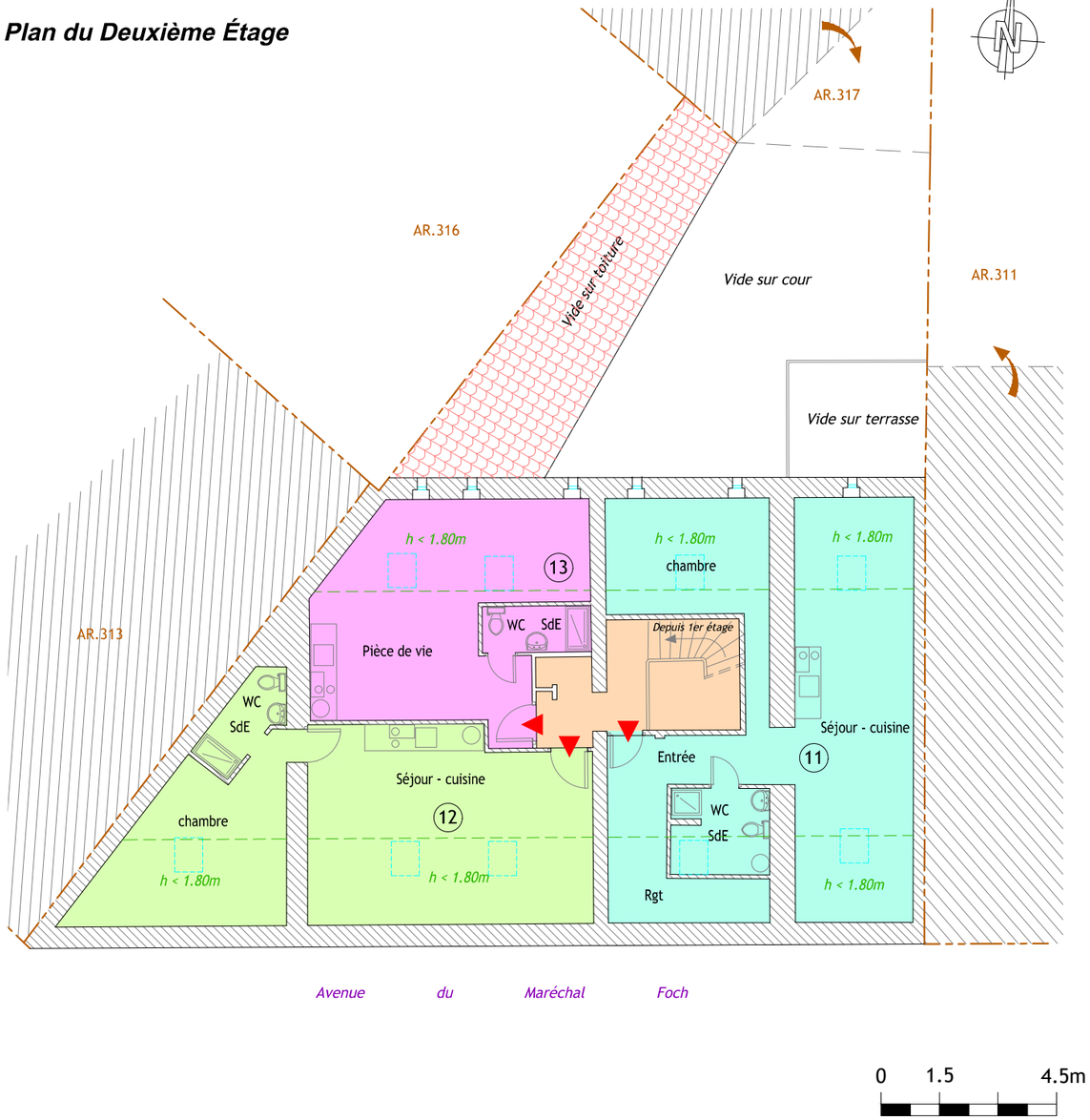
Copropriété

État Descriptif de Division

Plan du Premier Étage



Plan du Deuxième Étage



GéoSudOuest
SELAS de Géomètres-Experts
www.geo-sud-ouest.fr

Géomètre Expert : Lionel GUILLET (N°OGE : 04765) | *Dossier : AL22071-2023*

Albi, le 24-03-2023 | Échelle 1 / 150

Siège Social : ZAC du Causse - 81100 CASTRES - 05 63 59 17 60 - castres@geo-sud-ouest.fr

28 Avenue Colonel Teyssier 81000 ALBI *Tel : 05 63 54 09 54* *albi@geo-sud-ouest.fr*	2 Rue Bertalaï 81200 MAZAMET *Tel : 05 63 61 38 36* *mazamet@geo-sud-ouest.fr*	Rue S. Allende - Bât. H2 31320 CASTANET TOLOSAN *Tel : 05 61 81 38 70* *toulouse@geo-sud-ouest.fr*	Ctre. d'Affaires St. Crescent 11100 NARBONNE *Tel : 04 68 32 17 91* *narbonne@geo-sud-ouest.fr*	4 Rue Jacqueline Maillan 11200 LEZIGNAN CORBIERES *Tel : 04 68 27 16 15* *lezignan@geo-sud-ouest.fr*	31 Allée d'Iéna 11000 CARCASSONNE *Tel : 04 49 01 40 91* *carcassonne@geo-sud-ouest.fr*

Accès aux lots de copropriété

Application figurative du plan cadastral
(limites de propriétés non définies juridiquement)

Parties communes spéciales aux lots n° 6 à 13