

01 AVRIL 2010

DEPOT DE PIECES
(Mise à jour RCP)

Par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
De l'immeuble sis à PARIS 18^{ème}, 6, rue Jean Cottin

/ FKR/ SFR

215218 01

Cpte N° 041011

215218 01
/FKR/SFR

**L'AN DEUX MILLE DIX,
Le PREMIER AVRIL
A PARIS 7^{ème}, 34 Bis, Rue de l'Université, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître François CARRE , Notaire soussigné, Associé de la Société
Civile Professionnelle de Notaire dénommée « François CARRE, notaire
associé» dont le siège social est à PARIS 7^{ème}, 34 Bis, Rue de
l'Université,**

**A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES à la
requête de :**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS
18^{ème}, 6, rue Jean Cottin**

Représenté par Madame Suzy COLMANT, Principale de cabinet,
domiciliée à PARIS 19^{ème}, 9, rue de Joinville, agissant en vertu des pouvoirs
qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Marc BIERRY aux termes d'une
procuration sous seings privés en date à PARIS du 24 mars 2010 dont
l'original est demeuré ci-annexé.

Monsieur Jean-Marc BIERRY agissant lui-même au nom et pour le
compte de la société CITYA PECORARI en sa qualité de Président de ladite
société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération de
l'associée unique de ladite société en date du 28 décembre 2009.

Monsieur BIERRY agissant au nom et pour le compte de la société
CITYA IMMOBILIER PECORARI, société par actions simplifiées au capital de
312.000 euros, dont le siège est à PARIS 19^{ème}, 9, rue de Joinville, identifiée
au SIREN sous le numéro 712 001 726, et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS.

Lequel Cabinet agit en sa qualité de syndic dudit immeuble, nommé

dans ses fonctions aux termes de l'assemblée générales des copropriétaires en date du 15 décembre 2008.

Figurant ci-après sous la dénomination : « le requérant »

Lequel requérant préalablement aux présentes a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I. – Règlement de copropriété et état descriptif de division

Aux termes d'un acte reçu par Maître DELARUE, notaire à PARIS, le 13 juillet 1962, a été établi le règlement de copropriété contenant état descriptif de division de l'immeuble situé à PARIS 18^{ème}, 6, rue Jean Cottin cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CZ	20	6 rue Jean Cottin	02a 37ca

Une expédition de ce règlement a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de la Seine, le 21 septembre 1962 volume 4375 numéro 11.

II. – Adaptation du règlement de copropriété

L'article 81-17° de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 dispose que dans les cinq ans de la promulgation de ladite loi, l'assemblée générale doit décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 13 Décembre 2000, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

L'assemblée générale de la copropriété dont s'agit s'est donc réunie le 15 juin 2005, et a décidé, à la majorité de l'article 24, sur présentation du projet d'acte de modificatif au règlement de copropriété, d'adapter le règlement dont s'agit au droit positif et à la majorité de l'article 26 de modifier certaines clauses du règlement de copropriété.

Aux termes de ladite assemblée, tous pouvoirs ont été donnés au syndic sus-nommé à l'effet d'intervenir aux présentes.

DEPOT DE PIECES

Le requérant a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial dont il est titulaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

Les pièces ci-après, concernant :

Savoir :

1°) Procès-verbal certifié conforme de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné, en date du 27 mai 2003

portant dans sa 12^{ème} résolution décision de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble.

2°) Attestation de non-recours contre cette assemblée générale délivrée par le cabinet LAMY MONTMARTRE, précédent syndic, le 27 novembre 2008

3°) Procès-verbal certifié conforme de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 juin 2005 portant dans sa 15^{ème} résolution approbation du projet de modificatif du règlement de copropriété.

4°) Attestation de non-recours contre cette assemblée générale délivrée par le cabinet LAMY MONTMARTRE 22 octobre 2007

5°) Modificatif au règlement de copropriété adopté en assemblée générale du 15 juin 2005 mettant celui-ci à jour des dispositions législatives parues depuis son établissement

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, ainsi que pour la correspondance, le requérant fait élection de domicile au siège de son représentant sus-indiqué.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte de dépôt sera soumis à la formalité de publicité foncière au 10^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, et cette publication sera effectuée au droit fixe.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

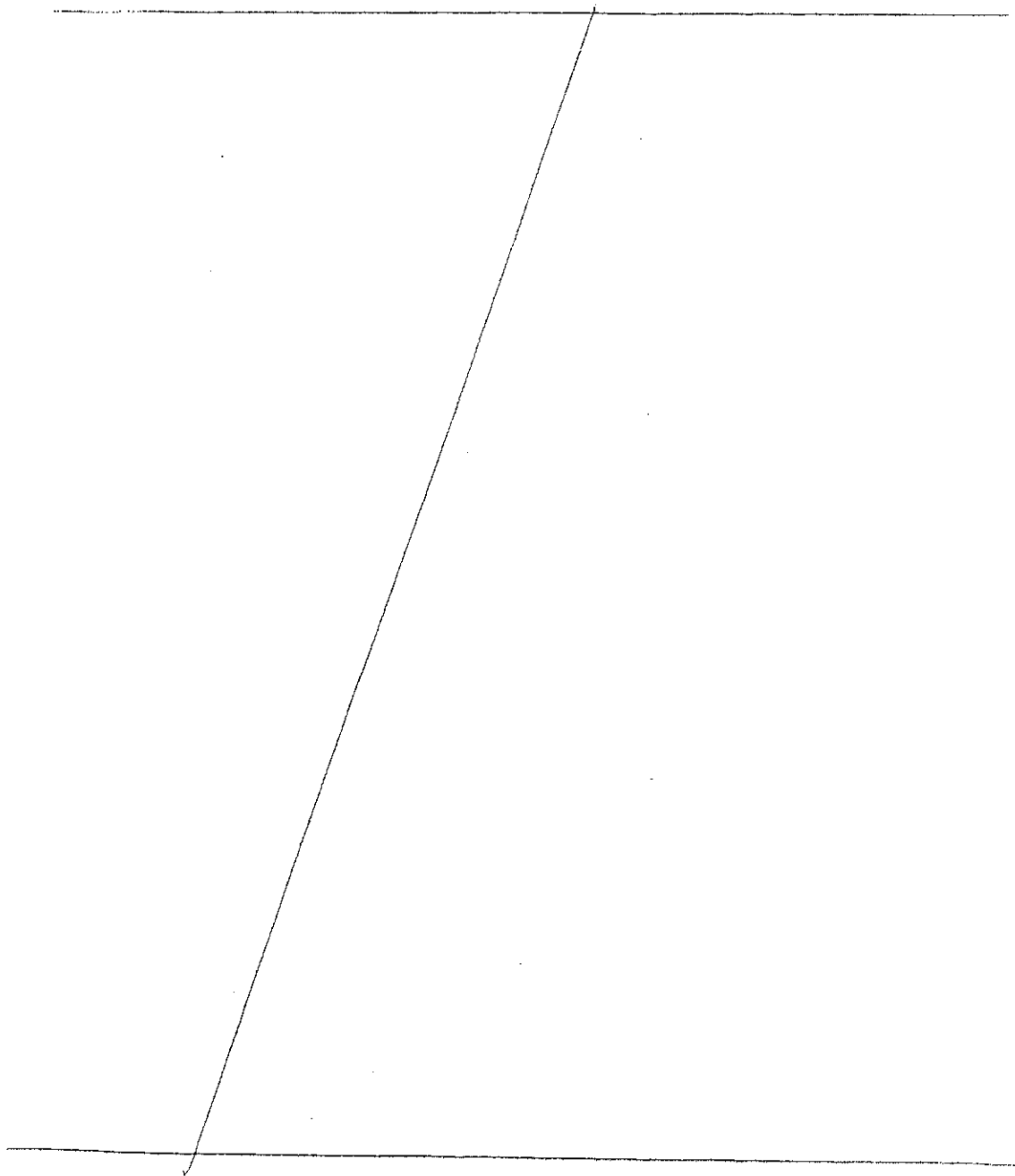
DONT ACTE sur QUATRE (4) pages

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Et après lecture faite, le requérant a signé avec Madame Franca RINGOTTE, Clerc habilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, et le Notaire a signé lui-même le même jour.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes





9, rue de Joinville - 75019 PARIS
Tél. 01 40 36 82 09 - Fax : 01 40 36 04 59
www.citya.com

5

Maître CARRE
Madame RINGOTTE
34 bis rue de l'Universitaire
75007 Paris

Paris, le mercredi 24 mars 2010

Résidence : 9009
6 RUE JEAN COTTIN
75018 PARIS

Référence : SC/RMP/ 2009

Madame,

Je soussigné, Jean-Marc BIERRY, président du cabinet Citya Immobilier, 9 rue de Joinville Paris-19e, domicilié aux 24 Jean-Baptiste Pigalle Paris-9e donne procuration à Mme Suzy Colmant, principal de cabinet de Citya Pecorari pour signer l'acte modificatif du règlement de copropriété de l'immeuble situé au 6 rue Jean Cottin Paris-18e.

Pour savoir ce que de droit.

Nous vous prions de croire, Madame, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jean-Marc BIERRY
Président

ANNEXÉ à la minute d'un
acte notarié en date du 24/03/2010
à Paris

9, rue de Joinville - 75019 PARIS
Tél. 01 40 36 82 09 - Fax : 01 40 36 04 59
www.citya.com

S.A.S. au capital de 312 000 € - RCS 7511 712 001 726 - APE 401 C
Cartes professionnelles G394 et T 9922 délivrées par la Préfecture de l'Police de PARIS
Membre de la SOCAMAB - 18 rue Beaurepaire 75010 PARIS

N/Réf. : JMR-TG/ 1460

6
BLEE GENERALE
I 2003
certificat conforme a l'original
~~Wille~~

Les copropriétaires de la Résidence 6, Rue Jean Cottin, à PARIS (75018) convoqués par lettre recommandée en date du 7 Mai 2003, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux de Patrimonia Montmartre, Agence la Chapelle- sis 10, Rue Jean Cottin -75018 PARIS

843 Voix

48 Voix

157 Voix

45 Voix

219 Voix

440 Voix

3 Νοίχ

112 Voix

1^{ère} Résolution : Constitution du Bureau

843 Voix

NEANT

NEANT'

57 Voix

ECN

1

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

7

1.2 Nomination du Scrutateur :

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de madame NDOYE en qualité de Scrutatrice

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant 157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

1.3 Nomination du Secrétaire de séance :

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur ROBINET représentant PATRIMONIA MONTMARTRE-LA CHAPELLE, à l'effet d'assurer le secrétariat.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant 157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence.

Le représentant du syndic rappelle que les copropriétaires quittant la séance sans le signaler expressément au Président de l'Assemblée Générale, seront considérés comme ayant voté comme la majorité des autres copropriétaires.

Il est également rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent indiquer nominativement le nom de leurs mandataires au moment des votes, faute de quoi les pouvoirs seront comptabilisés comme ayant voté comme la majorité des autres copropriétaires.

2^{ème} Résolution : Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 Décembre 2002

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/01/2002 au 31/12/2002, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le Syndic devra régulariser les postes eau froide et frais de procédure comme cela avait été demandé en 2001.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

157 Voix

8

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserves au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2002.

843 Yoix

NEANT'

NEANT

157 Voix

1^{re} Résolution : Election du syndic

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale renouvelle (nomme) en qualité de syndic, Patrimonia MONTMARTRE, Agence LA CHAPELLE jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31.12.2003 ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard le 31.12.2004, et mandat donné au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Les honoraires de gestion courante, incluant notamment les frais relatifs à la création et à la mise à jour du carnet d'entretien, sont repris au budget du 01.01.2002 au 31.12.2003 pour un montant de 2 750,80 Euros TTC (à titre indicatif ils sont de 2 300,00 Euros H.T. compte-tenu du taux actuel de T.V.A. de 19,60 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'au 31.12.2003.

Le syndic peut être appelé à assurer pour le compte du syndicat des prestations supplémentaires imputables soit à la copropriété, soit à certains copropriétaires.

La présente prestation supplémentaire sera préalablement portée à la connaissance du conseil syndical et la rémunération qui en découlera fera l'objet d'une information écrite à l'assemblée générale.

1 - PRESTATIONS GENERALES HORS GESTION COURANTE

Les prestations non prévisibles et non prévues au contrat dès lors qu'elles sont fournies dans l'intérêt de l'immeuble et qu'elles sont dûment justifiées, pourront être facturées au temps passé, selon le barème horaire des vacations et les montants indiqués ci-dessous du syndic. Dans ce cas, sauf raison de force majeure, le conseil syndical devra en être avisé préalablement.

- Location de salles ;
- Hors locaux syndic
- Locaux du syndic

Remboursement des frais

70 € HT

13,72 € (19,60 %)

83,72 € TTC

- Honoraires sur travaux importants (il s'agit des travaux qui n'entrent pas dans le budget de gestion courante et qui font l'objet d'un appel de fonds spécifique) ; 2,50 % H.T. des sommes H.T. réglées dans le cadre des travaux.

- Prise en charge des frais relatifs à la garantie financière lors du placement de fonds pour le compte du syndicat de copropriétaires : 0,8 % HT par an des sommes rémunérées.

CS

LCN

FILED IN 1964

- Conformément au décret du 30/05/2001 et à la résolution adoptée en assemblée générale, mise à jour du carnet d'entretien (par an et par lot) 10 € HT 1,96 € TVA (19,6 %) 11,96 € TTC

- Frais de photocopie (à l'unité) : 0,15 € HT 0,03 € TVA (19,60 %) 0,18 € TTC

- Frais postaux : Aux frais réels

Pour mémoire il est rappelé qu'en ce qui concerne tous les frais de photocopies et postaux (sauf RAR) pour la gestion courante il est proposé aux copropriétaires d'adopter un forfait lors du vote annuel du budget.

Barème horaire des vacations:

* HEURES OUVRABLES : du lundi au vendredi, de 9H à 13H et de 14H à 18H, le vendredi 17H

Syndic ou son représentant	63 € HT	12,35 € TVA (19,60 %)	75,35 € TTC
Assistant ou comptable	47 € HT	9,21 € TVA (19,60 %)	56,21 € TTC
Secrétaire	39 € HT	7,64 € TVA (19,60 %)	46,64 € TTC

* HEURES NON OUVRABLES :

Syndic ou son représentant	78 € HT	15,29 € TVA (19,60 %)	93,29 € TTC
Assistant ou comptable	63 € HT	12,35 € TVA (19,60 %)	75,35 € TTC
Secrétaire	47 € HT	9,21 € TVA (19,60 %)	56,21 € TTC

- Assemblée générale supplémentaire ou assemblée en 2ème lecture lorsque la première n'a pas pu statuer, ou Assemblée Générale hors heures ouvrables, diffusion d'additif reçu après l'expédition des convocations, conseil syndical supplémentaire (tenu en dehors des heures ouvrables) : Au temps passé selon barème horaire des vacations ci-dessus
- Procédures et expertises : Au temps passé selon barème horaire des vacations ci-dessus
- Gestion des sinistres concernant les parties communes ou privatives (dans le cas où les honoraires ne sont pris que partiellement ou pas pris en charge par la police d'assurances multirisques de l'immeuble) : Au temps passé selon barème horaire des vacations ci-dessus
- Modification du règlement de copropriété, cession de parties communes, constitution de dossiers en vue de l'attribution de subventions, constitution, dépôt et gestion des dossiers de financement, établissement : Au temps passé selon barème horaire des vacations ci-dessus

2 - PRESTATIONS SPECIALES

Elles concernent le recouvrement des impayés :

- Lettre de relance :	6 € HT	1,18 € TVA (19,60 %)	7,18 € TTC
- Mise en demeure :	31 € HT	6,08 € TVA (19,60 %)	37,08 € TTC
- Dernier avis avant poursuite :	46 € HT	9,02 € TVA (19,60 %)	55,02 € TTC
- Constitution et transmission du dossier à l'huissier pour commandement de payer :	78 € HT	15,29 € TVA (19,60 %)	93,29 € TTC
- Etablissement d'un protocole d'accord :	78 € HT	15,29 € TVA (19,60 %)	93,29 € TTC
- Injonction de payer :	156 € HT	30,58 € TVA (19,60 %)	186,58 € TTC
- Opposition sur vente en saisie immobilière :	156 € HT	30,58 € TVA (19,60 %)	186,58 € TTC
- Constitution du dossier pour l'avocat :	156 € HT	30,58 € TVA (19,60 %)	186,58 € TTC
- Suivi de la procédure par an :			
- Créance inférieure à 1.500 € TTC :	156 € HT	30,58 € TVA (19,60 %)	186,58 € TTC
- Créance supérieure à 1.500 € TTC :	312 € HT	61,15 € TVA (19,60 %)	373,15 € TTC

3 - PRESTATIONS INDIVIDUELLES

Frais en cas de changement de copropriétaire (les accords particuliers pris entre les parties sont inopposables au syndicat de copropriété, le fonds de roulement étant remboursé au vendeur par l'acquéreur lors de la signature de l'acte notarié).

- A la charge du cédant :			
Réponse au questionnaire des notaires :	108 € HT	21,17 € TVA (19,60 %)	129,17 € TTC
Délivrance de l'article 20 :	108 € HT	21,17 € TVA (19,60 %)	129,17 € TTC

Frais d'opposition :	156 € HT	30,28 €	TVA (19,60 %)	186,28 € TTC
Frais suivi dossier Copropriétaire vendeur	65 € HT	12,74 €	TVA (19,60 %)	77,74 € TTC
Demande de l'attestation de l'état parasitaire des lots privatifs	16 € HT	3,14 €	TVA (19,60 %)	19,14 € TTC
Demande de l'attestation « diagnostic plomb peinture » des lots privatifs	16 € HT	3,14 €	TVA (19,60 %)	19,14 € TTC

10

- A la charge du nouveau copropriétaire :

Ouverture du fichier	32 € HT	6,27 €	TVA (19,60 %)	38,27 € TTC
Fourniture du livret d'accueil :	16 € HT	3,14 €	TVA (19,60 %)	19,14 € TTC
* Frais de chèque ou prélèvements impayés :	6 € HT	1,18 €	TVA (19,60 %)	7,18 € TTC
* Délivrance attestation travaux	48 € HT	9,41 €	TVA (19,60 %)	57,41 € TTC

- A la demande de l'acquéreur ou du vendeur :

Etablissement d'un compte « prorata temporis » entre l'ancien et le nouveau copropriétaire au nombre de jours d'occupation (et non par factures)	20 € HT	3,92 €	TVA (19,60 %)	23,92 € TTC
--	---------	--------	---------------	-------------

- Transmission du carnet d'entretien à tout copropriétaire qui en fait la demande

	15 € HT	2,94 €	TVA (19,60 %)	17,94 € TTC
--	---------	--------	---------------	-------------

5 - REVISION DE PRIX

Les honoraires correspondant aux prestations supplémentaires à la gestion courante seront révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la formule suivante :

$$I = 0,70 S/SO + 0,30 C/CO$$

I = Coefficient maximum de révision

S = Valeur du point des salaires des employés, *dernière référence connue Octobre* (convention collective nationale de l'immobilier) Exemple pour l'année 2002 : référence Octobre 2001 valeur 27,32

SO = Valeur du point des salaires des employés, *avant dernière référence connue Octobre* (convention collective nationale de l'immobilier) Exemple pour l'année 2001 : référence Octobre 2000 valeur 26,97

C = Indice du coût de la construction, *dernier indice connu 2^{ème} trimestre* (indice INSEE) Exemple pour l'année 2002 : 2^{ème} trimestre 2001 - 1139

CO = Indice du coût de la construction, *avant dernier indice connu 2^{ème} trimestre* (indice INSEE) Exemple pour l'année 2001 : 2^{ème} trimestre 2000 - 1089

Exemple : au 01/01/2002

$$I = 0,70 \times \frac{\text{indice Octobre 2001}}{\text{indice Octobre 2000}} + 0,30 \times \frac{\text{indice du 2^{ème} trimestre 2001}}{\text{indice du 2^{ème} trimestre 2000}}$$

$$I = 0,70 (27,32/26,97) + 0,30 (1139/1089)$$

$$I = 0,71 + 0,31$$

$$I = 1,02 \text{ soit } 1 \% \text{ d'augmentation}$$

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

5^{ème} Résolution : Article 18 de la loi du 10.07.1965 - (Loi n°2000-1208 du 13/12/00. Art.77-I) Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que les fonds de la copropriété ne seront pas déposés sur un compte

CS

LCW⁵ J

bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat de copropriété mais sur le compte bancaire individualisé ouvert au nom de Patrimonia Montmartre et à l'usage exclusif de la copropriété, réservé au dépôt des fonds de gestion immobilière et portant en rubrique l'adresse de la Résidence 6, Rue Jean Cottin. Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte individualisé étant à la charge ou au profit du syndic, le Syndicat conservant la faculté de faire placer les fonds détenus qui ne concernent pas la gestion courante, la comptabilité de l'immeuble restant indépendante de celle des autres copropriétés.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

6^{ème} Résolution : Nomination et renouvellement des membres du conseil syndical

Sont actuellement membres du conseil syndical :

Monsieur PINTRAND, Monsieur SANCHEZ et Monsieur SEIGNOR.

Il conviendra de procéder au renouvellement du mandat de ces copropriétaires ou à la nomination de nouveaux membres.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Madame NDOYE jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2003.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur PINTRAND jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2003.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

0 CN 6

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur SANCHEZ jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2003.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix
ONT VOTE CONTRE : NEANT
ABSTENTIONS : NEANT
N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant 157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur SEIGNOR jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2003.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix
ONT VOTE CONTRE : NEANT
ABSTENTIONS : NEANT
N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant 157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

7^{ème} Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965 - article 4 de la loi du 31/12/1985)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le Syndic devra consulter le Conseil Syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale tout marché ou contrat se situant entre les somme de 457,00 € T.T.C et 1 500,00 € TTC.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant 843 Voix
ONT VOTE CONTRE : NEANT
ABSTENTIONS : NEANT
N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant 157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

8^{ème} Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965 - article 81-4 de la loi du 13/12/2000)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de fixer à 800,00 € TTC., le montant à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence systématique des marchés ou contrats. Cette mise en concurrence pourra être réalisée

CS

LCN 7 2

pour un montant inférieur à ce seuil si le Conseil Syndical lui en fait la demande.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

13

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

9^{ème} Résolution : Examen et approbation du budget du 01.01.2003 au 31.12.2003

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2003 au 31/12/2003 arrêté à la somme de 13 045,98 Euros. La régularisation des appels de fonds effectuée sur la base du précédent budget sera faite avec l'appel de fonds du 3^{ème} trimestre 2003 (tant qu'une nouvelle Assemblée Générale n'aura pas adopté le nouveau budget, le syndic effectuera des appels de fonds sur la base du budget qui vient d'être adopté).

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 340,86 Euros TTC (285,00 Euros H.T.) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R.A.R.), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2003.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

10^{ème} Résolution : Constitution d'un fonds de provisions pour travaux conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du 21/07/1994 complétant l'article 18 de la loi du 10/07/1965

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10/07/1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés, selon les modalités suivantes :

Pour le premier exercice, le montant est fixé à Euros, reconductible annuellement pour les deux exercices suivants, réparti selon et appelé de la façon suivante:

Cette provision sera

Cette provision instituée restera attachée à chaque lot, en cas de mutation la quote-part contributive du ou des lot(s) cédé(s) ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s) qui aura l'obligation d'avertir les nouveaux copropriétaires de l'existence de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

ONT VOTE POUR :

NEANT

11/11/ 8

ONT VOTE CONTRE : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST REFUSEE

11^{ème} Résolution : Mandat à donner à Patrimonia Montmartre, Agence La Chapelle, en qualité de syndic, afin de souscrire ou de renégocier la police multirisques de l'immeuble

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat au syndic à l'effet de souscrire ou de renégocier la police d'assurance multirisques immeuble d'ordre et pour compte de la copropriété sise 6, Rue Jean Cottin - 75018 Paris auprès de tout agent ou courtier.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

12^{ème} Résolution : Décision à prendre relative à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires décident de faire procéder à la réalisation d'un projet modificatif du règlement du copropriété rendu nécessaire par les modifications législatives et réglementaires depuis son établissement. Ce projet devra être adopté à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 au cours d'une assemblée générale ultérieure et devra être publié au Bureau des Hypothèques.

L'établissement de ce projet sera confié à maître FISCHER, pour un montant total de 2 870,40 € T.T.C., plus frais annexes selon proposition jointe à la convocation.

Les honoraires du syndic consistant dans l'assistance administrative du prestataire et la diffusion du projet de modificatif à l'ensemble des copropriétaires seront de 375,00 € H.T, soit 448,50 € T.T.C, pour une résidence jusqu'à 49 lots principaux,

Les frais d'affranchissement seront calculés aux frais réels. Les frais de photocopies seront, pour leur part, ramenés à titre commercial à 0,09 € T.T.C, l'unité.

Le montant des frais d'audit et d'établissement du projet d'adaptation ainsi que des honoraires de syndic sera réparti en fonction des tantièmes de charges communes générales.

ONT VOTE POUR : 10 copropriétaires totalisant

843 Voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

CS

LCN⁹ J

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 3 copropriétaires absents totalisant

157 Voix **15**

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

INFORMATIONS SUR L'O.P.A.H. LA CHAPELLE

La Copropriété se situe dans le périmètre des subventions données par l'O.P.A.H. qui s'achèvera le 31 Décembre 2004.

Les travaux pouvant faire l'objet de subventions de la part l'O.P.A.H. concernent tant les parties communes que privatives. Les subventions accordées ne le sont que sous conditions, lesquelles diffèrent selon que vous soyez copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur.

• **Si vous êtes copropriétaire occupant :**

Les subventions sont accordées sur conditions de ressources. L'O.P.A.H. peut vous indiquer le montant de votre subvention par téléphone ou à leur antenne (6, Rue Ordener - 75018 Paris), sur présentation de votre avis d'imposition de l'année N moins 2, soit 2001.

• **Si vous êtes copropriétaire bailleur :**

Un contrat de location est impératif et le copropriétaire signe un engagement de location d'une durée au moins égale à 9 ans. Le montant de la subvention dépend du loyer en vigueur :

- Si le loyer est libre : la subvention est égale à 20% du montant H.T. des travaux,
- Si le loyer est modéré (inférieur à 11,00 € du M²), la subvention est égale à 50% du montant H.T. des travaux.
- Pour les locaux commerciaux, la Ville de Paris accorde une subvention de 25 % du montant H.T. des travaux si le loyer n'excède pas la somme de 185,00 € du M²),
- Les copropriétaires bailleurs qui n'auraient pas été imposés depuis 2 ans ont droit à une subvention de 70% du montant H.T. des travaux.

Dans tous les cas de figure, les subventions ne sont pas versées d'avance, mais sur justification des factures acquittées par le Syndicat des Copropriétaires ou des Copropriétaires pour les travaux privés.

• **A noter :**

L'O.P.A.H. peut classer la copropriété dans la catégorie des copropriété dites « difficiles », s'entendant en ce cela des problèmes de trésorerie pouvant être constatés. Cette classification se fait sur dossier, préparé par l'O.P.A.H. et peut être refusée. Dans l'hypothèse toutefois où celle-ci serait acceptée, la copropriété pourrait alors bénéficier d'une subvention globale et forfaitaire de 35 % du montant H.T. des travaux votés. Le reliquat, soit 65 %, serait subventionné aux conditions ci-dessus évoquées, donc au cas par cas.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

13^{ème} Résolution : Ravalement Bâtiment C (Bâtiment du fonds)

Le Syndic remet aux copropriétaires copie du devis de la Société LETELLIER obtenu par Madame NDOYE.

13.1 - Vote des travaux

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire réaliser les travaux de ravalement de la façade sur rue du Bâtiment C par l'Entreprise LETELLIER, pour un montant de 22 939,13 Euros TTC (dont TVA 5,5%), selon le devis n° L23MP0500166 qui a été transmis aux copropriétaires au jour de la réunion.

ONT VOTE POUR : M. BOULA DE MAREUIL
M. Melle GRARD-MILEJOY
M. TROMBERT

49 Voix
49 Voix
55 Voix

Soit 3 copropriétaires totalisant

153 Voix

Agence Montmartre
19, rue Eugène Carrière
75878 PARIS cedex 18
Tél : 01 46 06 27 27 – Fax : 01 42 52 35 58
www.lamy.net

Réf. : /

Immeuble : Copropriété du 6, rue Jean Cottin 75018 PARIS

ATTESTATION DE NON RECOURS

Nous, soussignés,

LAMY MONTMARTRE

Pris en qualité de syndic de copropriété de l'immeuble sis :

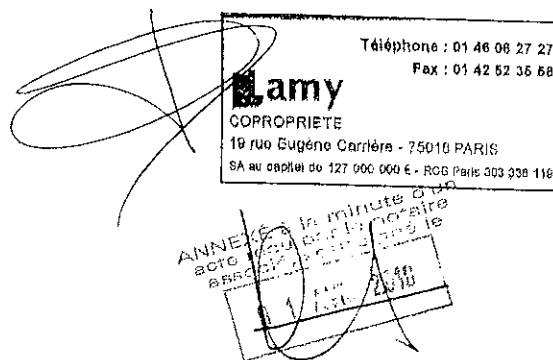
6, rue Jean Cottin – 75018 PARIS

Attestons que le procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 27 mai 2003 a été régulièrement notifié à tous les copropriétaires opposants ou défaillants.

Que le délai de 2 mois prévu à l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 est expiré et qu'aucune assignation en nullité ou en contestation n'a été introduite dans les délais impartis.

En conséquence, le procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 27 mai 2003 est devenu définitif.

Fait à Paris, le 27 novembre 2008



SOCIÉTÉ LAMY

Siège social : 22, rue d'Anjou 75009 PARIS - Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 127 000 000 euros - Siren : 303 336 119 - R.C.S. Paris - APE : 703 C
CCI Assurances et Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - Cartes professionnelles : gestion N° 3126 - transaction N° 5189 - délivrées par la Préfecture de Police de Paris
N° TVA intracommunautaire : FR 56303336119

Résidence : 6, Rue Jean Cottin - 75018 PARIS
N/Réf. : JMR-CG/ 1460

CERTIFIÉ CONFORME 17

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU MERCREDI 15 JUIN 2005.

L'an deux mille cinq,
et le Vendredi 24 Juin à 18 heures,

Les copropriétaires de la Résidence 6, Rue Jean Cottin à PARIS (75018) convoqués par lettre recommandée en date du 9 Juin 2005 se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux de Patrimonia Montmartre, Agence La Chapelle - 10, Rue Jean Cottin - 75018 Paris.

Etaient présents ou représentés :

8 copropriétaires totalisant

739 voix

Etaient absents :

M. BOULA DE MAREUIL	49 voix
M. /Melle GRARD-MILEVOJ	49 voix
M. PIQUENET	60 voix
M. TROMBERT	55 voix
M. ZIAD	48 voix

Soit 5 copropriétaires totalisant

261 Voix

Conformément à la feuille de présence signée par chaque copropriétaire présent ou représenté par son mandataire.

1^{ère} Résolution : Constitution du Bureau

1.1 Nomination du Président de séance :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur SEIGNOR en qualité de Président de séance.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

1.2 Nomination du ou des Scrutateurs :

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur PINTRAND en qualité de Scrutateur.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

CS NA

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

CERTIFIÉ CONFORME 18

1.3 Nomination du Secrétaire de séance :

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur ROBINET représentant PATRIMONIA MONTMARTRE-LA CHAPELLE, à l'effet d'assurer le secrétariat.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence.

Le représentant du syndic rappelle que les copropriétaires quittant la séance sans le signaler expressément au Président de l'Assemblée Générale, seront considérés comme ayant votés comme la majorité des autres copropriétaires.

Il est également rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent indiquer nominativement le nom de leurs mandataires au moment des votes, faute de quoi les pouvoirs seront comptabilisés comme ayant votés comme la majorité des autres copropriétaires.

2^{ème} Résolution : Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 Décembre 2004

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2004 au 31/12/2004, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

3^{ème} Résolution : Quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2004

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserves au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2004.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

C. J. R.

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

CERTIFIÉ CONFORME

19

4^{ème} Résolution : Election du syndic

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale renouvelle en qualité de syndic, Cabinet Patrimonia Montmartre, Agence La Chapelle jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005 ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard le 30 Juin 2006, et mandat donné au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Les honoraires de gestion courante sont repris au budget du 01/01/2005 au 31/12/2005 pour un montant de 2 990,00 Euros TTC (à titre indicatif ils sont de 2 500,00 Euros H.T. compte-tenu du taux actuel de T.V.A. de 19,60 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'au 31/12/2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

5^{ème} Résolution : Article 18 de la loi du 10.07.1965 - (Loi n°2000-1208 du 13/12/00. Art.77-I) Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que les fonds de la copropriété ne seront pas déposés sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat de copropriété mais sur le compte bancaire individualisé ouvert au nom de Patrimonia MONTMARTRE - Agence La Chapelle et à l'usage exclusif de la copropriété, réservé au dépôt des fonds de gestion immobilière et portant en rubrique l'adresse de la Résidence 6 Rue Jean Cottin - 75018 PARIS. Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte individualisé étant à la charge ou au profit du syndic, le Syndicat conservant la faculté de faire placer les fonds détenus qui ne concernent pas la gestion courante, la comptabilité de l'immeuble restant indépendante de celle des autres copropriétés.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

6^{ème} Résolution : Nomination et renouvellement des membres du conseil syndical

25 710

Sont actuellement membres du conseil syndical :

Madame NDOYE, Monsieur PINTRAND, Monsieur SANCHEZ et Monsieur SEIGNOR.
Il conviendra de procéder au renouvellement du mandat de ces copropriétaires ou à la nomination de nouveaux membres.

CERTIFIÉ CONFORME 20

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Madame NDOYE jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur PINTRAND jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur SANCHEZ jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur SEIGNOR jusqu'à la prochaine Assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

es DP

4 2

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

CERTIFIÉ CONFORME
261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

Le Conseil Syndical désigne Monsieur SEIGNOR comme Président.

7^{ème} Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965 - article 4 de la loi du 31/12/1985)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le Syndic devra consulter le Conseil Syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale tout marché ou contrat se situant entre les somme de 457,00 € T.T.C et 1 500,00 € TTC. L'avis du Conseil Syndical sera valablement donné par lettre de son Président au Syndic.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

8^{ème} Résolution : Fixation du montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10/07/1965 - article 81-4 de la loi du 13/12/2000)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de fixer à 800,00 Euros TTC, le montant à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence systématique des marchés ou contrats. Cette mise en concurrence pourra être réalisée pour un montant inférieur à ce seuil si le Conseil Syndical lui en fait la demande.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

9^{ème} Résolution : Examen et approbation du budget du 01/01/2005 au 31/12/2005

ES nf

5

Groupe charges	INTITULE	DEPENSES 2003	BUDGET 2004	DEPENSES 2004	BUDGET 2005	BUDGET 2006
001	CHARGES GENERALES					
	Salaires et charges sociales	1 812.74 €	1 900.00 €	1 729.37 €	1 900.00 €	2 000.00 €
	Eau froide	2 186.43 €	2 200.00 €	2 133.38 €	2 200.00 €	2 300.00 €
	EDF Services Généraux	50.66 €	70.00 €	58.54 €	70.00 €	70.00 €
	Contrôle termites	170.13 €	173.00 €	255.20 €	260.00 €	265.00 €
	Fournitures diverses	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Travaux et interventions diverses	0.00 €	500.00 €	0.00 €	500.00 €	500.00 €
	Prime multirisques	733.77 €	800.00 €	802.50 €	900.00 €	1 000.00 €
	Remboursement sinistre(s)	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Impôts et taxes	248.00 €	248.00 €	268.00 €	268.00 €	268.00 €
	Frais de procédure	-52.96 €	0.00 €	769.45 €	0.00 €	0.00 €
	Honoraires Expert	1 763.39 €	1 764.00 €	0.00 €	1 700.00 €	0.00 €
	Honoraires Syndic H.T.	2 300.00 €	2 300.00 €	2 300.00 €	2 500.00 €	2 600.00 €
	Frais AG	479.94 €	420.00 €	326.00 €	350.00 €	370.00 €
	Carnet d'entretien	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	TVA sur honoraires et divers	580.17 €	508.62 €	508.64 €	550.76 €	572.32 €
	Frais divers de gestion	285.00 €	295.00 €	295.00 €	310.00 €	320.00 €
	Vacations diverses	375.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Sous total 1	10 932.27 €	11 178.62 €	9 446.08 €	11 508.76 €	10 265.32 €
100	CHARGES GENERALES BAT. A					
	Travaux et interventions diverses	0.00 €	0.00 €	583.42 €	200.00 €	200.00 €
	Fournitures diverses	107.03 €	100.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Sous total 2	107.03 €	100.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	TOTAL GENERAL	11 039.30 €	11 278.62 €	9 446.08 €	11 508.76 €	10 265.32 €

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2005 au 31/12/2005 arrêté à la somme de 11 508,76 Euros. La régularisation des appels de fonds effectuée sur la base du précédent budget sera faite avec l'appel de fonds du 4^{ème} trimestre 2005 (tant qu'une nouvelle Assemblée Générale n'aura pas adopté le nouveau budget, le syndic effectuera des appels de fonds sur la base du budget qui vient d'être adopté).

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 370,76 Euros TTC (310,00 Euros HT.) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R.A.R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

10^{ème} Résolution : Examen et approbation du budget du 01/01/2006 au 31/12/2006.

CS 2A

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2006 au 31/12/2006 arrêté par la somme de 10 265,32 Euros. La régularisation des appels de fonds effectuée sur la base du précédent budget sera faite avec l'appel de fonds du 1er trimestre 2006 (tant qu'une nouvelle Assemblée Générale n'aura pas adopté le nouveau budget, le syndic effectuera des appels de fonds sur la base du budget qui vient d'être adopté).

Elle reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation de la présente Assemblée, lequel prévoit une somme de 382,72 Euros TTC (320,00 Euros H.T.) correspondant aux frais divers de gestion : photocopies, frais postaux (sauf R.A.R), forfait incluant la première Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2006.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

11^{ème} Résolution : Constitution d'un fonds de provisions pour travaux conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du 21/07/1994 complétant l'article 18 de la loi du 10/07/1965

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10/07/1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés, selon les modalités suivantes :

Pour le premier exercice, le montant est fixé à _____ Euros, reductible annuellement pour les deux exercices suivants, réparti selon _____ et appelé de la façon suivante:

Cette provision sera

Cette provision instituée restera attachée à chaque lot, en cas de mutation la quote-part contributive du ou des lot(s) cédé(s) ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s) qui aura l'obligation d'avertir les nouveaux copropriétaires de l'existence de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

ONT VOTE POUR : NEANT

ONT VOTE CONTRE : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST REFUSEE

12^{ème} Résolution : Information sur les diagnostics ou mise en conformité à effectuer ou déjà réalisés, compte tenu des obligations légales actuelles.

S M P

24

	Amiante (1)	DTA (2)	Termites (3)	(ERP) Risques professionnels (4)	ERP /an (5)	Plomb Peintures (6)	Plomb Eau (7)	Mise en Conformité Reglt. Coprop (8)
Date de réalisation	12/04/2000		21/03/2003	-	-	29/07/2003	-	En cours
Résultat Validité	NEANT		NEANT			A surveiller	CERTIFIÉ CONFORME	

- (1) texte de base abrogé et remplacé à la suite (décret n° 96-97 du 7 février 1996) s'appliquant au 31 décembre 1999,
 (2) compléments (faux plafond, tous matériaux parties communes et privatives) : décrets de 96, 97, 2001/02,
 (3) Loi n° 99-47 du 8 juin 1999 et son décret portant application au 27 juillet 2003 dans les zones de surveillance,
 (4) Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 et décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001 (créant l'article R230-1) et code du travail,
 (5) mises à jour annuelles obligatoires selon les textes cités ci-dessus,
 (6) de nombreux textes mais une seule référence à ce jour : teneur $>1 \text{ mg/cm}^2$ (voir Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998),
 (7) directive européenne 98/83/CE du 3 novembre 1998 imposant : $25 \mu\text{g/l}$ au 25 décembre 2003 et $10 \mu\text{g/l}$ au 25 décembre 2013,
 (8) Loi S.R.U du 13 décembre 2000.

CETTE RESOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE

13^{ème} Résolution : Etablissement du document technique amiante.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de confier les diagnostics de recherches complémentaires d'amiante et la constitution du Dossier technique Aмиante dans les parties communes à la société DEP aux conditions de sa proposition jointe à la convocation, les honoraires du Syndic étant de 23,92 € TTC (20 Euros HT par Document Technique Aмиante pour le suivi administratif.

Le montant sera financé par le budget prévisionnel.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

14^{ème} Résolution : Mise à jour annuelle du document unique d'évaluation des risques professionnels

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée décide de confier la mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels des salariés du Syndicat Des Copropriétaires à Monsieur TRIGUERO, copropriétaire.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

CERTIFIÉ CONFORME 25

15^{ème} Résolution : Adoption de la mise à jour du Règlement de Copropriété

15.1 Adoption des autres clauses concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (Majorité requise article 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale adopte les propositions de clauses modifiées concernant les articles suivants :
- 10-4

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

15.2 Adoption des modifications des autres clauses initialement illicites

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale adopte les propositions de clauses modifiées concernant les articles suivants :
- 6, 12, 13, 14-4, 14-9, 14-10.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

15.3 Autres modifications.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale adopte les propositions de clauses modifiées concernant les articles suivants :
- 12, 12-5 à 12-8, 14 et 15, 16, 17 et 18.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

SS 7A

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

15.4 Adoption des clauses nouvelles à insérer

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale adopte les propositions de clauses nouvelles imposées par la Loi SRU concernant les articles suivants :

- 12-1 à 12-4, 12-6 à 12-8, 16, 17, 18 et mutation

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

15.5 Adoption de la mise à jour du Règlement de Copropriété

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale parfaitement informée des dispositions de l'article 49 nouveau de la Loi du 10 Juillet 1965, et dans ce cadre, décide de la modification du Règlement de Copropriété, selon le projet modificatif joint à la convocation.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

15.6 Mandat à donner au Syndic pour signer le modificatif du Règlement de Copropriété

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale opte pour un avenant contractuel et mandate Monsieur ROBINET, représentant la Cabinet Patrimonia Montmartre, Syndic, une fois les délais légaux de diffusion et de contestation du procès-verbal dépassés, aux fins de déposer cet avenant au rang des minutes de Maître François CARRE, Notaire à Paris, avec l'assistance de Maître Franck FISCHER, Avocat, et de signer en sa qualité de représentant du Syndicat de Copropriété l'avenant au Règlement de Copropriété ainsi modifié.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

C. J. P.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

16^{ème} Résolution : Débarras de la cave de Monsieur ZIAD

18.1 Vote des travaux

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire débarrasser la cave de Monsieur ZIAD pour cause d'insalubrité et ceci à ses entiers dépends après mise en demeure adressée par le Syndic et restée infructueuse passé le délai d'un mois.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

16.2 Financement des travaux, fixation de la rémunération du syndic et base de répartition, dates et montant des appels de fonds

Sans objet.

17^{ème} Résolution : Création d'armoires de protection des branchements de gaz à l'entrée de la copropriété aux normes GDF

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de surseoir jusqu'à l'assemblée générale extraordinaire à l'exécution des travaux de création d'armoires de protection des branchements de gaz aux normes GDF.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

ONT VOTE CONTRE : NEANT

ABSTENTIONS : NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant 261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

18^{ème} Résolution : Approbation des travaux complémentaires sur la façade du bâtiment A

18.1 - Vote des travaux et choix de l'Entreprise

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires approuvent les travaux complémentaires sur la façade du bâtiments A effectués par la Société LENZI pour un montant de 6087,35 € TTC (dont TVA 5,5%), aux conditions de son devis n° 4.11.04/527/PHB/CC.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant 739 voix

e) n°

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

18.2 Financement des travaux et fixation de la rémunération du syndic et base de répartition, dates et montant des appels de fonds

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires approuvent le montant des travaux et la répartition selon les tantièmes de charges bâtiment A.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

19^{ème} Résolution : Approbation des travaux d'inspection télévisée des réseaux enterrés par l'entreprise EDB

19.1 Vote des travaux et choix de l'Entreprise

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident de faire réaliser l'inspection télévisée des réseaux enterrés, eaux vannes et eaux usées par la Société EDB pour un montant de 1 679,56 € TTC (dont TVA 5,5%), aux conditions de son devis n° 50338 qui était joint à la convocation.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires absents totalisant

261 voix

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

19.2 Financement des travaux et fixation de la rémunération du syndic et base de répartition, dates et montant des appels de fonds

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires approuvent le montant des travaux et la répartition selon les tantièmes des charges communes générales.

ONT VOTE POUR : 8 copropriétaires totalisant

739 voix

ONT VOTE CONTRE :

NEANT

ABSTENTIONS :

NEANT

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE : 5 copropriétaires *non votant*

261 voix **29**

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

20^{ème} Résolution : Point d'information sur le résultat de l'inspection des réseaux enterrés effectuée par l'entreprise EDB

Le Syndic remet aux copropriétaires copie du rapport établi par la Société E.D.B.

Un rendez-vous sur place s'est tenu Vendredi 24 Juin à 9 heures avec l'un des techniciens de cette Société.
Son constat est le suivant :

- Importante présence d'eau (terme de nappe employée) au niveau de l'allée centrale, commençant à endommager les ravalements réalisés, notamment sur le Bâtiment De Madame MARQUEZ-DIAZ.
- Le sol de la cour s'affaisse dangereusement.
- Des emboîtements désalignés, fissures et excroissances régulières.
- Quelques portions sont inaccessibles car présence de dépôts.

Il conviendra également de dissocier les réseaux d'évacuation, certaines descentes étant mixtes (eaux pluviales/eaux ménagères), et étant source d'engorgement.

Le rapport de l'entreprise EDB a été transmis à Monsieur LAURENS, architecte de l'immeuble pour établissement d'un cahier des charges précis des travaux à engager et lancement d'un appel d'offres.

Le Syndic convoquera ou non une assemblée générale extraordinaire en septembre ou au début du mois d'Octobre une fois ces éléments en sa possession afin de faire voter les travaux préconisés par l'architecte.

CETTE RESOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à heures ,

LE PRESIDENT
Monsieur SEIGNOR

CERTIFIE CONFORME 30

LE SCRUTATEUR
Monsieur PINTRAND

LE SECRETAIRE
Monsieur ROBINET représentant
PATRIMONIA MONTMARTRE

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 - ALINEA 2 DE LA LOI DU 10/07/1965 COMPLETEE PAR LA LOI DU 21/07/1994 :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (Loi 85.1470 du 31/12/1985 Article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

"Toute action en contestation de la validité de décision prise s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble."

Nous vous informons que la feuille de présence ainsi que ses annexes sont consultables, gratuitement, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite, jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée générale qui s'effectue auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

CS 2A

Patrimonia Montmartre
Agence La Chapelle
10, rue Jean Cottin
75018 Paris
Tél. : 01 55 26 81 30 - Fax : 01 55 26 81 31

SCP François CARRE
Notaire
34 bis, rue de l'Université
75007 PARIS

Immeuble : 6, rue Jean Cottin
75018 PARIS

N/Réf. : CS/JM - 1460

Paris, le 22 octobre 2007

ATTESTATION DE NON RECOURS

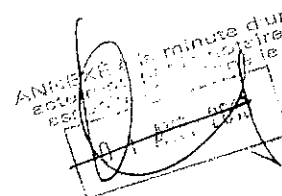
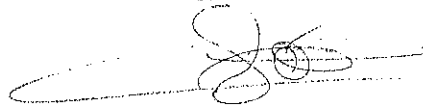
Maître,

Nous vous confirmons que l'Assemblée Générale du 15 juin 2005 n'a été frappée d'aucun recours dans les deux mois passés sa notification ayant eu pour objet de contester les décisions prises en séance, lesquelles ont acquies force d'autorité.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos sentiments respectueux.

Gestionnaire
Christelle Soule



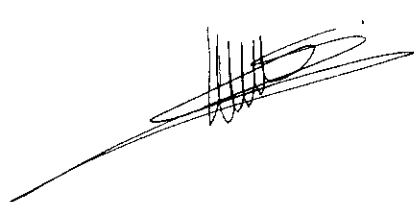
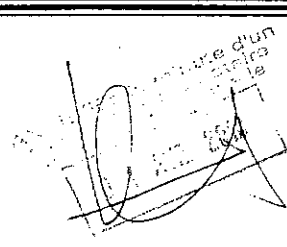
MODIFICATIF

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

CONCERNANT L'IMMEUBLE

SIS A PARIS (75018)

6 RUE JEAN COTTIN

 
Signature d'un
co-proprietaire
le
10/10/1994

EXPOSE

1. Suivant acte authentique/sous Seing privé en date du 13 juillet 1962, déposé au rang des minutes de Maître DELARUE, Notaire à Paris, le même jour dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de la Seine, le 21 septembre 1962. VOL 4375 N°11.

Il a été établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété d'un immeuble situé à Paris (75018), 6 rue Jean Cottin figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section CZ N° 20

2. Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du dont copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci-jointe et annexé après mention, il a été décidé d'adapter le règlement de copropriété conformément aux dispositions impératives de la Loi du 10 juillet 1965, par application de l'article 49 (issu de la Loi du 13 décembre 2000 dite « Loi SRU »).

Il va donc être procédé ci après :

- **au modificatif de ce règlement de copropriété.**

DECLARATION DE NON OPPOSITION

Le comparant es qualité déclare que les assemblées générales de copropriétaires visées aux présentes, n'ont fait l'objet d'aucun recours dans le délai de deux mois de leur notification, conformément aux dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

SC

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

34

Il est précisé qu'à l'occasion de l'établissement du règlement de copropriété initial et de ses éventuels actes modificatifs subséquents, une désignation de l'immeuble et un état descriptif de division ont été dressés comme il est rappelé ci après :

Rappel de la désignation de l'immeuble

- a. Un immeuble de rapport sis à PARIS (dix huitième arrondissement) de la Butte Montmartre, soixante douzième quartier de la Chapelle, rue Jean Cottin, numéro 6, comprenant : Bâtiment à droite sur cour ayant pignon sur rue, élevé sur terre plein de rez-de-chaussée et un étage carré combles perdus.
- b. Bâtiment à gauche sur cour ayant pignon sur rue, élevé partie sur cave et surplus sur terre plein de rez-de-chaussée et un étage carré, combles perdus.
- c. Bâtiment au fond de la cour, élevé sur cave de rez-de-chaussée et quatre étages carrés, combles perdus.

Cour clémentée entre ces bâtiments.

D'une contenance totale de deux cent trente cinq mètres carrés et joignant :

- Pardevant : la rue Jean Cottin, sur une façade de treize mètres.
- Au fond : M. LEFORT ou représentants sur une longueur de treize mètres.
- d'un côté à gauche : à M. Charles-COTTIN ou représentants sur une longueur de dix sept mètres soixante cinq centimètres.
- d'autre côté à droite : à M. FOULART, ou représentants, sur une longueur de dix huit mètres cinquante trois centimètres.

Murs de clôture mitoyens à hauteur d'héberge.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

URBANISME

Il conviendra de se reporter à l'exposé relatif à l'urbanisme dans le règlement de copropriété d'origine.

SC

« PARTIES PRIVATIVES » ET « PARTIES COMMUNES »

35

L'immeuble est divisé en parties communes à tous les copropriétaires, en parties communes aux copropriétaires des bâtiments " A ", " B ", " C " et " D " (A), et en parties divises qui appartiennent exclusivement ou séparément à chacun des copropriétaires (B).

A - DÉFINITION DES « PARTIES COMMUNES »¹

1. Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble

La totalité du terrain sur lequel les constructions sont édifiées.

Le terrain teinté en jaune au plan qui est demeuré ci-annexé.

L'entrée de l'immeuble.

Les murs de clôture, les portes et portail se trouvant dans ces murs.

Et d'une façon générale toutes choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires de l'immeuble ou qui ne sont pas comprises dans les parties communes aux copropriétaires de l'un ou l'autre des groupes de copropriété.

Observation étant ici faite que le compteur d'eau se trouvant actuellement dans le lot numéro quatre, devra y demeurer.

Les parties communes ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des copropriétaires de l'immeuble votant dans les conditions qui seront stipulées ci-après.

Tout copropriétaire acquéreur d'une des parties divises de cet immeuble aura la propriété des parties communes ci-dessus énumérées dans les proportions qui seront ci-après indiquées pour chaque lot.

Ces parties communes seront répartie par millièmes entre tous les copropriétaires.

Ces millièmes seront appelés " millièmes du sol ".

2. Parties communes aux copropriétaires des bâtiments " A ", " B ", " C " et " D ".

Les parties communes aux copropriétaires des bâtiments " A ", " B ", " C " et " D " comprennent :

Les fondations des bâtiments.

Les gros murs.

Les refends.

Les pignons.

Les façades.

Les ornements extérieurs à l'exclusion des garde-corps, balustrades, rampes d'appui, persiennes, volets, stores ou accessoires.

Les charpentes, la toiture, les écoulements de toiture, les têtes et mitrons, coffres et souches de cheminées, les canalisations de toute nature sauf toutefois les parties de ces installations qui se trouvent à l'intérieur de chaque appartement ou local dépendant ou affecté à l'usage exclusif desdits appartements ou locaux.

Les portes d'entrée et les portails.

¹ L. 10 Juillet 1965, art. 3.

Sc

Les entrées vestibules, couloirs d'accès, les appareils de chauffage, ou d'éclairage des escaliers et couloirs, les colonnes montantes, les compteurs d'éclairage, les compteurs d'eau, et tous ceux qui pourraient être installés par la suite pour les besoins de l'immeuble, les descentes de cave et les couloirs.

Enfin, d'une façon générale toutes choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires.

L'énumération ci-dessus n'étant pas limitative.

Les choses communes des bâtiments " A ", " B ", " C " et " D ", ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des copropriétaires votant dans les conditions qui seront stipulées ci-après.

Tout copropriétaire acquéreur d'une des parties divisées d'un groupe de bâtiment à la propriété des parties communes ci-dessus énumérées dans les proportions qui seront indiquées plus loin pour chaque lot.

Les parties communes seront réparties par deux cent vingt cinquièmes en ce qui concerne le bâtiment A et seront appelés DEUX CENT VINGT CINQUIÈMES du bâtiment " A ". Deux cent dix neuvièmes en ce qui concerne le bâtiment " B " et seront appelés DEUX CENT DIX NEUVIÈMES du bâtiment " B ", et en cinq cent cinquante deuxièmes en ce qui concerne le bâtiment " C ", et seront appelés CINQ CENT CINQUANTE DEUXIÈMES du bâtiment " C ".

B - DÉFINITION DES « PARTIES PRIVATIVES »²

L'immeuble est divisé en trente et un lots répartis en quatre groupes de copropriétaires qui constituent la propriété exclusive et particulière de chaque copropriétaire tels que ces locaux seront désignés dans chaque acte de vente.

La propriété privative de chaque lot comprend notamment : les sols, planchers avec les poutres et les solives qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, toutes les canalisations, les installations sanitaires, salle de bains, salle de douches et water-closets qui pourraient y être installés ou existant, éviers, tous autres appareils ou installations de cuisine, chauffage individuel de quelque nature que ce soit, placards, penderies, agencements de cuisine, les portes palières, le plafond attaché aux poutres des planchers de l'étage supérieur et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux à leur usage exclusif.

Les fenêtres, garde corps des balcons, balconnets, volets, persiennes ou stores qui ne pourront être modifiés même le coloris, et la peinture qu'avec le consentement de la majorité des copropriétaires votant comme il sera indiqué plus loin.

Les séparations entre les appartements, locaux ou caves seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

² La définition des parties privatives est donnée par l'article 2 de la loi du 10 Juillet 1955.

RAPPEL DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en TRENTE ET UN LOTS répartis en quatre groupes de copropriétaires, appelés bâtiment " A ", bâtiment " B ", bâtiment " C " et bâtiment " D ".

37

DIVISION PAR LOTS ET FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

BÂTIMENT " A ".

LOT NUMÉRO UN. Un logement situé au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans la cour, composé d'une pièce et une entrée. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment B. Et les soixante quatre/deux cent vingt cinquièmes des parties communes au bâtiment A, ci.....	64	64
Et les soixante quatre/millièmes du sol, ci.....		64
LOT NUMÉRO DEUX. Un logement situé au rez-de-chaussée, deuxième porte gauche, dans la cour, composé de deux pièces et cuisine. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment B Et les quarante cinq/deux cent vingt cinquièmes du bâtiment A, ci	45	45
Et les quarante cinq/millièmes du sol, ci.....		45
LOT NUMÉRO TROIS. — Au premier étage, avec accès par le lot Un, du rez-de-chaussée, un appartement composé de deux pièces, cuisine, toilette, water-closets et dégagement. Et les cent trois/deux cent vingt cinquièmes du bâtiment " A ", ci	103	103
Et les cent trois/millièmes du sol		103
LOT NUMÉRO QUATRE. — Au sous-sol avec accès par le lot UN du rez-de-chaussée une cave. Et les treize/deux cent vingt cinquièmes des parties communes du bâtiment A, ci	13	13
Observation étant ici faite que ce lot sera grevé d'une servitude de droit de passage au profit de la compagnie des Eaux, pour le relevé du compteur général d'eau qui demeurera dans ce lot. Et les treize/millièmes du sol, ci		13
Ensemble pour les deux cent vingt cinquièmes du bâtiment " A ", DEUX CENT VINGT CINQUIÈMES, ci	225	

SC

BÂTIMENT " B "

LOT NUMÉRO CINQ. Au rez-de-chaussée, première porte à droite dans la cour : une boutique et une cuisine. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les quarante neuf/deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B ", ci	49	
Et les quarante neuf/millièmes du sol, ci		49
LOT NUMÉRO SIX. Au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite dans la cour une pièce à usage d'atelier et cuisine ; droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les cinquante deux/deux cent dix neuvièmes du bâtiment B, ci.....	52	
Et les cinquante deux/millièmes du sol, ci		52
LOT NUMÉRO SEPT. — Au rez-de-chaussée, porte en face dans la cage d'escalier un débarras.		
Et les sept/deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B ", ci	7	
Et les sept/millièmes du sol, ci		7
LOT NUMÉRO HUIT. — Au premier étage, porte face, un logement composé de deux pièces et cuisine. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les quarante huit/deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B " ci.....	48	
Et les quarante huit/millièmes du sol, ci		48
LOT NUMÉRO NEUF. — Au premier étage, porte gauche, un logement composé d'une pièce, cuisine, et entrée. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les soixante trois/deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B ", ci	63	
Et les soixante trois/millièmes du sol, ci		63
Ensemble pour les deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B "		
DEUX CENT DIX NEUVIÈMES, ci.....	219	

BÂTIMENT " C "

LOT NUMÉRO DIX. — Au rez-de-chaussée, à gauche, accès dans la cour, un logement de deux pièces. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les cinquante six/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci	56	
Et les cinquante six/millièmes du sol, ci		56
LOT NUMÉRO ONZE. — Au rez-de-chaussée à droite, accès dans la cour, un logement de trois pièces et cuisine. Droit aux water-closets communs sis au rez-de-chaussée du bâtiment " B ".		
Et les cinquante trois/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci	53	
Et les cinquante trois/millièmes du sol, ci		53

LOT NUMÉRO DOUZE. — Au premier étage, droite, un logement de deux pièces et cuisine, water-closets communs avec le lot numéro treize. Et les cinquante huit/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les cinquante huit/millièmes du sol, ci.....	58	58
LOT NUMÉRO TREIZE. — Au premier étage, à gauche, un logement composé d'une pièce, cuisine, débarras, entrée. Water-closets communs avec le lot numéro douze. Et les quarante sept/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les quarante sept/millièmes du sol, ci.....	47	47
LOT NUMÉRO QUATORZE. — Au deuxième étage, à droite : un logement de deux pièces et cuisine, water-closets communs avec le lot numéro quinze. Et les cinquante huit/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les cinquante huit/millièmes du sol, ci.....	58	58
LOT NUMÉRO QUINZE. — Au deuxième étage, à gauche, un logement d'une pièce et cuisine. Débarras et entrée. Water-closets communs avec le lot numéro quatorze. Et les quarante sept/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les quarante sept/millièmes du sol, ci.....	47	47
LOT NUMÉRO SEIZE. — Au troisième étage, à droite, un logement de deux pièces et cuisine, water-closets communs avec le lot numéro dix sept. Et les cinquante huit/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les cinquante huit/millièmes du sol, ci.....	58	58
LOT NUMÉRO DIX SEPT. — Au troisième étage, à gauche, un logement d'une pièce, cuisine, entrée. Water-closets communs avec le lot numéro seize. Et les quarante sept/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les quarante sept/millièmes du sol, ci.....	47	47
LOT NUMÉRO DIX HUIT. — Au quatrième étage, à droite, un logement de deux pièces et cuisine. Et les cinquante huit/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les cinquante huit/millièmes du sol, ci..... Water-closets communs avec le lot numéro dix neuf.	58	58
LOT NUMÉRO DIX NEUF. — Au quatrième étage, à gauche, un logement d'une pièce, cuisine, débarras et entrée. Water-closets communs avec le lot numéro dix huit Et les quarante sept/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les quarante sept/millièmes du sol, ci.....	47	47

39

LOT NUMÉRO VINGT. — Au sous-sol une cave porte numéro un. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT ET UN. — au sous-sol une cave porte numéro deux. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT DEUX. — au sous-sol, une cave porte numéro trois. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT TROIS. — au sous-sol une cave porte numéro quatre. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT QUATRE. — Au sous-sol, une cave numéro cinq. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ". Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT CINQ. au sous-sol, une cave porte numéro six. Et les trois/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les trois/millièmes du sol, ci	3	3
LOT NUMÉRO VINGT SIX. — au sous-sol une cave porte numéro sept. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT SEPT. — Au sous-sol, une cave portant le numéro huit. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT HUIT. — Au sous-sol, une cave portant le numéro neuf. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO VINGT NEUF. — Au sous-sol, une cave porte numéro dix. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
LOT NUMÉRO TRENTE. — Au sous-sol une cave porte numéro onze. Et les deux/cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C ", ci..... Et les deux/millièmes du sol, ci	2	2
Ensemble pour les cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C " : CINQ CENT CINQUANTE DEUXIÈMES, ci	552	

40

BÂTIMENT D.

LOT NUMÉRO TRENTE ET UN. — Au rez-de-chaussée, avec accès par le lot numéro dix du bâtiment " C " une cuisine.		
Et les quatre/millièmes du sol, ci	4	
TOTAL des MILLIÈMES du SOL : MILLE/MILLIÈMES, ci	1.000	

TABEAU
RÉSUMANT LA DÉSIGNATION DES LOTS de L'IMMEUBLE
6, rue Jean Cottin à PARIS

N° des lots	bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Millièmes du sol	Renseignements complémentaires
1	A	unique	R.d.C	Logement	64	
2	A	unique	R.d.C	Logement	45	
3	A	unique	1 ^{er} étage	Appartement	103	
4	A	unique	sous-sol	une cave	13	
5	B	unique	R.d.C	Boutique	49	
6	B	unique	R.d.C	Atelier	52	
7	B	unique	R.d.C	Débarras	7	
8	B	unique	1 ^{er} étage	Logement	48	
9	B	unique	1 ^{er} étage	Logement	63	
10	C	unique	R.d.C	Logement	56	
11	C	unique	R.d.C	Logement	53	
12	C	unique	1 ^{er} étage	Logement	58	
13	C	unique	1 ^{er} étage	Logement	47	
14	C	unique	2 ^e étage	Logement	58	
15	C	unique	2 ^e étage	Logement	47	
16	C	unique	3 ^e étage	Logement	58	
17	C	unique	3 ^e étage	Logement	47	
18	C	unique	4 ^e étage	Logement	58	
19	C	unique	4 ^e étage	Logement	47	
20	C	unique	sous-sol	cave N° 1	2	
21	C	unique	sous-sol	cave N° 2	2	
22	C	unique	sous-sol	cave N° 3	2	
23	C	unique	sous-sol	cave N° 4	2	
24	C	unique	sous-sol	cave N° 5	2	
25	C	unique	sous-sol	cave N° 6	3	
26	C	unique	sous-sol	cave N° 7	2	
27	C	unique	sous-sol	cave N° 8	2	
28	C	unique	sous-sol	cave N° 9	2	
29	C	unique	sous-sol	cave N° 10	2	
30	C	unique	sous-sol	cave N° 11	2	
31	D		R.d.C	une cuisine	4	
Total des millièmes : MILLE					1.000	

62

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

1. Usage des « parties privatives »

Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne le ou les lots lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir, faire jouir et disposer comme chose lui appartenant et en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires des autres appartements ou locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison sous les réserves qui vont être formulées.

a. Occupation

Les appartements ne pourront être occupés ou habités que bourgeoisement par des personnes honorables et de bonne vie et mœurs. En aucun cas ces appartements ne pourront être utilisés pour une profession libérale, de la danse, du chant, la musique, ainsi que l'exploitation d'un cabinet de docteur ou docteur vétérinaire, toutes professions qui par le bruit, l'odeur, l'apport direct ou indirect d'animaux ou insectes nuisibles de nature à troubler la jouissance bourgeoise du voisinage, tous commerces, c'est-à-dire que ces locaux ne pourront en aucune manière être détournés de leur destination première.

b. Location

Les propriétaires des lots pourront les aliéner mais en totalité seulement, ils pourront également les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et mœurs.

Les actes d'aliénation et les baux devront contenir les déclarations par les acquéreurs ou locataires qu'ils reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement et qu'ils s'obligent à l'exécuter sous peine de tous dommages et intérêts (et de réalisation de leur bail, en ce qui concerne les locataires).

la location en meublé est autorisée mais sans publicité.

SC

c. Animaux

La détention d'animaux familiers est autorisée sous réserve toutefois que cette détention soit subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Les chiens de première catégorie au sens de l'article 211-1 du Code rural seront interdits dans l'immeuble.

d. Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons ou autres, ni garde manger, ni linge ou autres objets.

Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun pot de fleurs, caisses, cages et autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de l'immeuble ni non plus être étendu de linge.

Toutefois les vases à fleurs et les caisses à fleurs seront tolérés à condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur les dessous de vases capables de retenir le surcroît d'eau pour éviter de détériorer les murs.

e. Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une « partie privative », sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue prévue à l'article 25 b) de la Loi du 10 juillet 1965.

Les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée, des locaux devront être refaites toutes les fois que besoin sera, l'assemblée des copropriétaires autorisant de tels travaux dans les conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La pose de store et fermetures extérieurs est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme figurent au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires sous les mêmes réserves et dans les mêmes conditions de majorité que celles précitées, c'est-à-dire de façon à ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble, au style de l'immeuble et à l'homogénéité des installations.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 b) de la Loi du 10 juillet 1965.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires

g. Antennes

L'installation d'antennes collectives extérieures sera autorisée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque copropriétaire.

Le copropriétaire qui voudra installer à ses frais une antenne individuelle devra sous réserve que cette installation n'affecte pas l'harmonie de l'ensemble, dans les conditions prévues à l'article 1 du décret du 22 décembre 1967 et sous réserve que cette installation n'affecte pas l'harmonie de l'ensemble ou de la façade, notifier au syndic son intention de procéder à la pose d'une antenne individuelle, par courrier recommandé AR, accompagné de la description détaillée des travaux à entreprendre. 64

Si une antenne collective existe dans l'immeuble, l'assemblée des copropriétaires pourra comme l'y autorise la loi du 2 juillet 1966, proposer le raccordement de l'antenne individuelle à l'antenne collective aux frais exclusifs du copropriétaire intéressé.

A défaut d'antenne collective, l'assemblée des copropriétaires pourra à la majorité des voix de tous les copropriétaires, décider de s'opposer à cette installation, si elle porte atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou à la destination de celui-ci. Dans ce dernier cas, la copropriété pourra user de la faculté instituée par l'article 1 de la loi du 2 juillet 1966 et saisir le Tribunal dans les conditions et délais prévues à l'article 2 du décret du 22 décembre 1967.

h. Réparations – Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir les réparations qui deviendraient urgentes et nécessaires aux choses communes et si ces travaux devaient affecter les parties privatives, sous réserve des dispositions contenues à l'article 9 alinéa 2, 3 et 4 de la Loi du 10 juillet 1965, libérer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller ou faire ces opérations.

Ceci s'appliquera plus particulièrement aux canalisations diverses communes pouvant traverser les locaux de chaque copropriétaire

i. utilisation des caves

Il ne pourra être constitué dans les caves aucun dépôt de substances explosives.

j. Ramonages

Chaque copropriétaire devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son bâtiment, toutes les fois que cela sera nécessaire et au moins deux fois par an pour les cheminées et appareils utilisés.

Les fourneaux et cheminées qui auront été utilisés devront être ramonées obligatoirement deux fois l'an. Il ne pourra être employé aucun poêle à combustion lente.

k. entretien des locaux privés

Chaque copropriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les locaux lui appartenant et leurs dépendances.

l. Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier à volonté la disposition intérieure de son appartement à la condition expresse que ces modifications ne nuisent pas à la solidité et à la bonne conservation de l'immeuble. Tous travaux susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble ou des parties communes devront être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

SC

Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

45

L'exécution de tous travaux par les copropriétaires sera faite sous la surveillance du syndic ou de l'architecte de l'immeuble, s'il y a lieu, les honoraires de ce dernier étant à la charge exclusive des intéressés tant pour les frais de construction que pour l'entretien futur. De même ils garderont l'entière responsabilité civile.

l. règles d'hygiène et de sécurité

Les occupants des lots devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville et de police et de voirie, en outre, d'une façon générale tous les usages d'une maison bien tenue.

m. bois et charbons

Il ne pourra être cassé de bois ni de charbon dans les appartements et locaux.

n. Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté aucune espèce d'eau dans les postes d'eau, évier ou autres conduits évacuant les eaux dans les canalisations exposées à la gelée, les contrevenants s'exposant à payer seuls les dégâts dont ils se seront rendus responsables.

2. Usage des « parties communes »³

Les provisions de matières sales ou encombrantes devront être faites avant dix heures du matin en hiver, et neuf heures en été.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée ; les vestibules, les paliers, escalier et couloir, la cour commune, ni laisser séjourner des objets quelconques, il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte manteaux, caisse à charbon ou autre objet.

Les copropriétaires s'engagent formellement à ne pas laisser dans les vestibules, couloirs, palier en stationnement des voitures d'enfants, vélos, motos.

Toutes dégradations grosses ou menues qui seraient occasionnées par ces véhicules au cours des déplacements ou de la manutention des véhicules sus indiqués, tant aux murs qu'au sol et aux escaliers, seront supportées par le copropriétaire qui en aura été la cause directe ou indirecte.

Il gardera l'entière responsabilité civile vis-à-vis des tiers pour tout accident provoqué du fait de son véhicule à l'intérieur de la copropriété.

En tous cas, les copropriétaires ne pourront se servir de la cour commune comme garage de ces véhicules, sauf toutefois si la majorité des copropriétaires décide la construction d'un abri à cet usage, dans la limite du terrain disponible de manière à ne jamais gêner les autres occupants de l'immeuble et en accord avec eux.

Les tapis et habits ne pourront être battus par les fenêtres qu'avant neuf heures du matin.

³ L. 10 Juillet 1965, art. 8.

SC

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

66

Les dispositions du présent titre ont pour objet :⁴

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

CHAPITRE 1

Charges générales

Les acquéreurs d'appartements ou de locaux participeront dans la proportion de leurs droits de copropriété aux dépenses de toute nature nécessitées pour la conservation d'entretien et d'administration des choses communes ou qui naîtront par le fait ou à l'occasion de cette conservation de cet entretien ou de cette administration.

Ces charges seront réparties en fonction de la division de l'immeuble telle qu'elle a été fixée et déterminée ci-dessus et suivant leur nature dans la proportion de leurs droits de copropriété dans l'immeuble ainsi qu'il a été dit.

Charges communes aux copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble.

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble seront supportées par eux proportionnellement à leurs droits de copropriété — millièmes du sol, colonne de droite et comprendront notamment :

- 1° La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte lorsqu'il y a lieu, le salaire de la concierge ou de la femme de ménage chargée du nettoyage et tous les avantages qui lui seront accordés y compris les charges sociales.
- 2° Les travaux de propreté ; d'entretien effectués par la concierge ou la femme de ménage à l'ensemble de l'immeuble, les frais d'entretien des boîtes à ordures, objets et matériel divers nécessaires et remplacement du matériel hors service.
- 3° Les impôts, contributions et taxes auxquels seront assujettis toutes les choses ou parties communes de l'ensemble de l'immeuble et tant que le service des contributions ne le saura pas répartir entre les copropriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujettis les parties divisées.
- 4° L'assurance contre l'incendie et l'assurance contre les accidents du travail de la concierge ou femme de ménage, la responsabilité civile du propriétaire et les dégâts des eaux.
- 5° Les frais de réparations et d'entretien des canalisations qui se trouvent à l'intérieur de chaque appartement ou local et affecté à leur usage exclusif.
- 6° Les frais de réparation et d'entretien de la porte d'entrée de l'immeuble et les portes sur cour.
- 7° Les frais d'éclairage qui seraient communs à tous les copropriétaires du bâtiment.
- 8° Les frais divers des compteurs à usage commun.

⁴ D. 17 mars 1967, art. 1^{er}.

SC

CHAPITRE 2

Charges spéciales

47

Charges communes aux copropriétaires des bâtiments " A ", " B ", " C ", et " D ".

Les charges communes aux copropriétaires des bâtiments " A ", " B ", " C " et " D ", seront supportées par eux proportionnellement à leurs droits de copropriété (deux cent vingt cinquièmes du bâtiment " A ") (deux cent dix neuvièmes du bâtiment " B ") (cinq cent cinquante deuxièmes du bâtiment " C "), comprenant notamment :

- 1° Les frais de réparation et d'entretien à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs des parties à l'intérieur des locaux) à la toiture aux têtes de cheminées, mitrons, souches ou coffres et aux ornements de façade.
- 2° Les frais de ravalement.
- 3° Les réparations et l'entretien des canalisations de gaz, d'électricité, de tout à l'égout quand il existe, d'écoulement des eaux pluviales et autres affectant les parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment ainsi que les parties de ces diverses canalisations qui se trouvent à l'intérieur de chaque lot à leur usage exclusif.
- 4° Les frais de réparation et d'entretien à faire aux entrées, et au vestibule, aux escaliers et couloirs, au corridor commun.

En ce qui concerne les water-closets communs entre plusieurs lots, il est bien entendu que les frais d'entretien de réparation et de remplacement s'il y a lieu, seront supportés par les propriétaires de ces lots, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par eux.

- 5° Les frais d'éclairage des entrées, vestibules, escaliers, corridor, et couloir. Les frais des divers compteurs à l'usage des propriétaires des bâtiments.

CHAPITRE 3

Charges d'eau froide

Chaque copropriétaire acquittera sa consommation d'eau au prorata des millièmes possédés par lui.

Les copropriétaires détenteurs d'un compteur individuel devront payer les frais de relevé dudit compteur, ainsi que les frais nécessités par l'entretien de ce dernier et le montant de leur consommation individuelles.

Les copropriétaires possédant un compteur divisionnaire ne sont pas exclus du paiement de leur part d'eau nécessaire à l'entretien des bâtiments ou de leurs abords immédiats par la préposée à ce travail. Il sera compté forfaitairement une part par personne et par lot. »

A défaut de compteurs divisionnaires, l'assemblée générale des copropriétaires décidera de leur installation générale, à la demande de tout intéressé, à la majorité absolue par application de l'article 25 m) de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi SRU pour les compteurs divisionnaires d'eau froide. Cette même assemblée devra dans les conditions de vote prévues à l'article 25 e) de la Loi du 10 juillet 1965, décider de l'installation de compteurs divisionnaires d'eau chaude à la majorité absolue des copropriétaires sous réserve des dispenses légales prévues aux articles R 131-12-1°, R 131-12-2, R 131-13 et R 131 -9 du Code de la Construction et de l'Habitat. Dans cette dernière hypothèse, elle pourra tout de même décider de l'installation de tels équipements dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

SC

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES

PARTIES PRIVATIVES

68

1. Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers (article 13 de la Loi du 10 juillet 1965)

Le 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.⁵

Quand bien même le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs ultérieurs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause dès lors que l'acte opérant transfert de propriété ou constitution du droit réel constate expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations qui en résultent.⁶

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

2. Mutations de propriété (article 4 alinéa 2 du Décret du 17 mars 1967)

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

a. Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division⁷

Documents publiés.

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

Documents non encore publiés.

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

⁵ L. 10 Juillet 1965, art. 13.

⁶ D. 17 mars 1967, art. 4, al. 3.

⁷ D. 17 mars 1967, art. 4.

SC

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.

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

49

b. Les mutations de propriété et les charges

a) Obligations aux charges

Mutation entre vifs (article 6 du décret du 17 mars 1967).

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

Le précédent propriétaire restera tenu de répondre à tous les appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement des travaux futurs, et de payer toutes les autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

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

Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et les ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de liquider la succession.

Le syndicat pourra, durant l'indivision successorale, exiger de n'importe lequel des ayants cause à titre universel l'entière exécution des obligations incombant aux copropriétaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, de licitation ou de cession entre héritiers ou légataires universels, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

b) Information des parties

Le syndic adresse, ayant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et, le cas échéant, des créanciers inscrits, indique, d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- les sommes pouvant rester dues au syndicat pour le lot considéré 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

SC

sommes mentionnées à l'article 33 de la Loi du 10/07/1965 et des avances exigibles (ex : avances pour travaux futurs réalisés). 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

50

- les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour le lot considéré au titre des avances prévues à l'article 45-1, des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu par l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965
- les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire au titre de la reconstitution des avances prévues à l'article 45-1, des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel, des provisions non encore exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (article 15)

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.

c) Mutation à titre onéreux – Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

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

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

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

- 1° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues
- 2° le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues
- 3° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus
- 4° le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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 est donné au syndic, selon le cas, soit par le

notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.⁸

51

c. Notification des mutations – élection de domicile

Notification des mutations.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être 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 nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, les cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.⁹

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.¹⁰

Élection de domicile

Tout 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 France¹¹, faute de quoi il sera domicilié au dernier domicile connu du syndic.

⁸ L. 10 juillet 1965, art. 20 ; D. 17 mars 1967, art. 5-1.

⁹ D. 17 mars 1967, art. 6.

¹⁰ D. 17 mars 1967, art. 6-1.

¹¹ D. 17 mars 1967, al. 1^{er}.

SC

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

52

1. Syndicat

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.¹²

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.¹³

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.¹⁴

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi modifiée n° 65-557 de la loi du 10 juillet 1965 et le décret modifié n° 67-223 du 17 mars 1967.

Son siège est à ..., rue..., numéro ...

2. Assemblées générales de copropriétaires

a. Epoque des réunions

Il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

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

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou à la demande du conseil syndical dans les conditions prévues à l'article 8 du Décret de 1967.¹⁵

¹² L. 10 juillet 1965, art. 14 et 15.

¹³ L. 10 Juillet 1965, art. 14, al. 2.

¹⁴ L. 10 juillet 1965, art. 17, al. 1^{er}.

¹⁵ D. 17 mars 1967, art 8, al. 1^{er}.

b. Convocations

53

1) Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.¹⁶

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire en justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.¹⁷

2) Contenu des convocations – Documents annexes

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

Elle 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 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.¹⁸

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :¹⁹

- 1° l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et de la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.
- 2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.
- 3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.
- 4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d, 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967.
- 5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 14-1(2° et 3° al ; quantum et exigibilité des provisions budgétisées et hors budget ; 14-2 (7è al) ; compte séparé ; 24 al 2 et 3 ; travaux et autorisation de travaux d'accessibilité aux handicapés ; toutes les décisions prises à

¹⁶ D. 17 mars 1967, art. 7, al. 1^{er}.

¹⁷ D. 17 mars 1967, art. 8, al. 2, 3 et 4.

¹⁸ D. 17 mars 1967, art. 9.

¹⁹ D. 17 mars 1967, art. 11.

SC

59

l'article 25 ; 26-2 : périodes de fermetures de l'immeuble ; 30 al 1 à 3 : travaux communs d'amélioration avec répartition du coût et des dépenses de fonctionnement et de maintenance ; 35 : surélévation, 37 al 3 et 4 : réserve d'un droit accessoire ou opposition à son exercice ; 39 de la loi du 10 juillet 1965,

- 6° autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.
- 7° 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.
- 8° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et si l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions
- 9° Le projet de contrat de syndic lorsque l'assemblée est amenée à procéder à la désignation d'un syndic,
- 10° Le projet de convention lorsque l'assemblée est amenée à statuer sur une convention entre le syndicat et le syndic, (modifié par Le Décret du 27 mai 2004)

3) Additif (article 10 du Décret de 1967 modifié par le Décret du 27 mai 2004)

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.²⁰

4) Délai de convocation. - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.²¹

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle peut aussi résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.²²

5) Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.²³

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

²⁰ D. 17 mars 1967, art. 10 modifié par le D. du 17/05/2004.

²¹ Le règlement de copropriété peut fixer un délai plus long. D. 17 mars 1967, art. 9, al. 2.

²² D. 17 mars 1967, art. 63.

²³ D. 17 mars 1967, art. 12, al. 1^{er}.

SC

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.²⁴

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.²⁵

55

6) Fixation des lieu, date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.²⁶

7) Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

c. Droit d'accès aux pièces justificatives des charges

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale, pourra consulter individuellement les pièces le même jour.²⁷

d. Tenue des assemblées générales

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

L'assemblée générale élit son président.²⁸ Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.²⁹

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 50 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Il est procédé à l'élection du Président, des scrutateurs et de la secrétaire. (article 15 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

²⁴ D. 17 mars 1967, art. 12, al. 2 et 3.

²⁵ D. 17 mars 1967, art. 12, dernier al.

²⁶ D. 17 mars 1967, art. 9, al. 1^{er}.

²⁷ L. 10 juillet 1965, art. 18-1.

²⁸ D. 17 mars 1967, art. 15.

²⁹ L. 10 juillet 1965, art. 22, dernier al.

SC

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.³⁰

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965.

56

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en fera la demande.³¹

Elle peut comporter plusieurs feuillets et constitue une annexe au Procès verbal. (article 17 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

La feuille de présence et le Procès Verbal peuvent être tenus sous forme électronique (article 17 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut 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 cinq pour cent des voix du syndicat.³²

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.³³

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.³⁴

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Ce procès verbal doit être signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et le cas échéant par le ou les scrutateurs. (article 17 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms 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.

Le procès-verbal doit mentionner les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires sur la régularité des délibérations. (article 17 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

Chaque décision doit y figurer sous la rubrique correspondante ainsi que le nom des opposants et abstentionnistes. (article 17 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.³⁵

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.³⁶

³⁰ D. 17 mars 1967, art. 15.

³¹ D. 17 mars 1967, art. 14.

³² L. 10 juillet 1965, art. 22, al. 3.

³³ L. 10 juillet 1965, art. 23, al. 2 ; D. 17 mars 1967, art. 61.

³⁴ D. 17 mars 1967, art. 13.

³⁵ D. 17 mars 1967, art. 17.

SC

Une copie du procès verbal peut être remise à tout copropriétaire intéressé qui en fait la demande et qui en assumera les frais. (articles 14 et 33 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004)

57

e. Voix - Majorité

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

Chacun des associés des sociétés propriétaires de lots dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.³⁷

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.³⁸

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.³⁹

1- Décisions ordinaires

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi.⁴⁰

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

2- Décisions prises à la majorité absolue des voix

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :⁴¹

- a. Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.
- 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.

³⁶ D. 17 mars 1967, art 33, al. 2.

³⁷ L. 10 juillet 1965, art. 22, al. 2, et 23, al. 1^{er}.

³⁸ L. 10 juillet 1965, art. 22, al. 2.

³⁹ L. 10 juillet 1965, art. 24, al. 2.

⁴⁰ L. 10 juillet 1965, art. 24, al. 1^{er} ; en d'autres termes, les abstentions ne sont plus prises en compte pour le calcul de la majorité.

Depuis la Loi du 2 juillet 2003, les travaux d'accessibilité des immeubles en copropriété aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sont désormais autorisés à la majorité simple de l'article 24 précité.

⁴¹ L. 10 juillet 1965, art. 25.

SC

- c. La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
- d. Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- e. Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- f. La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- g. Les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à 10 ans.
- h. La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.
- i. La suppression des vides ordures pour des impératifs d'hygiène
- j. L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion.
- k. L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.
- l. L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- m. Et l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide.

58

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant à un second vote dans le délai de 3 mois compris entre la première assemblée et date d'expédition des convocations à la seconde assemblée. Ce délai peut être réduit à 8 jours si l'ordre du jour est exactement le même. Passé le délai de 3 mois, le vote ne peut plus avoir lieu à la majorité simple. (article 19 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004, article 12).⁴²

3- Décisions exigeant une double majorité

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :⁴³

- a. Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 25 d de la Loi du 10 juillet 1965.
- b. La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c. Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, et m de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

⁴² L. 10 juillet 1965, art. 25-1.

⁴³ L. 10 juillet 1965, art. 25, j, 26-1 et 26-3 ; D. 17 mars 1967, art. 19-1.

SC

- d. Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.
- e. La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

59

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c du présent article qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

4- Effets et notification des délibérations

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées, à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la réunion, aux absents non représentés ou aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.⁴⁴

Cette notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.⁴⁵

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, 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.⁴⁶

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article précédent.⁴⁷

⁴⁴ L. 10 juillet 1965, art. 42, al. 2.

⁴⁵ D. 17 mars 1967, art. 18, al. 2.

⁴⁶ D. 17 mars 1967, art. 18, al. 1^{er} et 3.

⁴⁷ L. 10 juillet 1965, art. 42, al. 2.

SC

3. Conseil syndical

60

a. Composition⁴⁸

En vue d'éclairer la collectivité des copropriétaires sur les questions concernant la copropriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés, acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Les membres du Conseil Syndical sont élus pour 3 ans. Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité si il n'a pas été prévu de durée de mandat.

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

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

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent 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.

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

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

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.

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

b. Organisation⁴⁹

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

Le conseil syndical peut se faire assister par toute personne de son choix. (article 27 du D 27/05/2004)

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

⁴⁸ L. 10 juillet 1965, art. 21 ; D. 17 mars 1967, art. 22 et 25.

⁴⁹ L. 10 juillet 1965, art. 21 ; D. 17 mars 1967, art. 27.

SC

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 aux conditions prévues par l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

61

c. Attributions.⁵⁰

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.

Le conseil syndical rend compte une fois par an de sa mission devant l'assemblée générale (article 22 alinéa 2 du Décret de 1967 modifié par le Décret de 2004, article 15)

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

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

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

Un ou plusieurs membres du conseil, habilité à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Le conseil reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

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

d. Délibérations

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

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

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

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

⁵⁰ L. 10 juillet 1965, art. 21 ; D. 17 mars 1967, art. 26.

SC

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

62

4. Syndic

a. Nomination. Révocation. Rémunération

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

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

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

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au 2^{ème} alinéa du présent article.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.⁵¹

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

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

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 29 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.⁵²

Le contrat de syndic est approuvé à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 (article 29 alinéa 1)

b. Attributions

Règles générales

Le syndic est chargé :

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

⁵² D. 17 mars 1967, art. 29, al. 1^{er}.

50

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Honoraires

Le syndic est tenu d'annexer aux convocations une liste détaillée des honoraires perçus. (Décret du 27 mai 2004)

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 14-1 et s. de la loi du 10 juillet 1965, 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.⁵³

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.⁵⁴

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.⁵⁵

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

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

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} 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

⁵³ D. 17 mars 1967, art. 37.

⁵⁴ D. 17 mars 1967, art. 31.

⁵⁵ D. 17 mars 1967, art. 32.

détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.⁵⁶

Il délivre les copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Il délivre également, en cas de désignation d'un nouveau syndic, un bordereau récapitulatif de ces pièces à son successeur. (article 33-1 nouveau créé par le Décret de 2004 article 22) 64

Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il organise celle-ci de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.⁵⁷

Carnet d'entretien de l'immeuble

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

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

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

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance des contrats
- et, s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.⁵⁸

Dépôt des fonds

Le syndic est tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité fixée par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, à la majorité fixée par l'article 25-1 de ladite loi, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier

⁵⁶ D. 17 mars 1967, art. 33.

⁵⁷ L. 10 juillet 1965, art. 18 et article 14-1 nouveau.

⁵⁸ L. 10 juillet 1965, art. 18 ; D. n° 2001-477 du 30 mai 2001 (Defrénois 2001, Leg. P. 255). SC

1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.⁵⁹

65

Si l'assemblée dispense le syndic d'ouvrir un compte séparé, elle devra également préciser la durée de cette dispense laquelle est renouvelable, sauf en cas de désignation d'un nouveau syndic où elle prend fin de plein droit. (article 29-1 nouveau du Décret de 1967, crée par le décret de 2004 article 19)

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale. – 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 associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.⁶⁰

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, de la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre 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.⁶¹

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.⁶²

Mutations et état daté (article 5 modifié du Décret de 1967)

Le syndic fournit un état daté des dépenses en cas de mutation d'un lot lequel contient les sommes pouvant rester dues au syndicat pour le lot, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour le lot considéré Cet état daté contient également une annexe dans laquelle le syndic indique la somme correspondant à la quote part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel pour les 2 exercices précédents

c. Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.⁶³

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées audit article.

⁵⁹ L. 10 juillet 1965, art. 18.

⁶⁰ D. 17 mars 1967, art. 39.

⁶¹ D. 17 mars 1967, art. 55.

⁶² D. 17 mars 1967, art. 59, al. 1^{er}.

⁶³ L. 10 juillet 1965, art. 18, avant dernier al. ; D. 17 mars 1967, art. 30.

SC

5. Paiement des charges – Provisions⁶⁴ – Recouvrement des créances du syndicat

Budget prévisionnel des dépenses courantes (article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU et le Décret de 2004)

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, avant le début de l'exercice comptable, lequel porte sur une période de 12 mois, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans le délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. 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, 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 pour travaux d'entretien ou de conservation, travaux sur les éléments d'équipements commun, travaux d'amélioration (transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants), études techniques et consultations. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Provisions.⁶⁵

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel,
- 2° des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- 3° des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 énoncées à l'article 44 du Décret du 27/05/2004,
- 4° des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale,

des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la Loi du 10/07/1965. (article 35 du Décret du 27/05/2004)

L'assemblée générale décide s'il y a lieu du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement. (article 35-1 du Décret du 27/05/2004)

⁶⁴ Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, les copropriétaires doivent verser au syndicat des provisions dont le montant et la périodicité sont fixés par l'assemblée générale. En outre, le règlement de copropriété peut prévoir une avance permanente de trésorerie.

⁶⁵ D. 17 mars 1967, art. 35.

SC

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 provision exigible.

67

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 l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense. (article 35-2 du Décret du 27/05/2004)

Intérêts de retard

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article précédent, portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal, en matière civil, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. (article 36 du Décret du 27/05/2004)⁶⁶

Recouvrement des fonds

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

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.⁶⁷

Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi 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 spécial prévu par l'article 2103 du Code civil

6. Assurances

1. L'immeuble sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité ; les dégâts des eaux et autres risques, le recours des voisins, à une compagnie française, notoirement solvable, les copropriétaires seront tenus de continuer jusqu'à leur expiration les contrats actuellement en cours.

2. Les assurances sont faites globalement pour toutes les parties communes et toutes les parties privatives.

⁶⁶ D. 17 mars 1967, art. 36.

⁶⁷ L. 10 juillet 1965, art. 10-1 et 19-2 modifié par le Décret de 2004

SC

Ne sont pas compris dans l'assurance " incendie ", les aménagements intérieurs des locaux qui sont propriété privative même s'ils comportent des locaux, immeubles par nature et par destination. Chaque propriétaire doit faire son affaire personnelle d'assurer la valeur de leurs aménagements et de leur mobilier à une compagnie réputée notoirement solvable.

3. Les frais et primes relatifs aux assurances sont acquittés par le syndic et répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits de copropriété.

Au cas où une surprime serait due pour la totalité de l'immeuble par suite de la destination particulière d'un local augmentant les risques, cette surprime serait supportée en entier par la propriétaire du local en question ou s'ils sont plusieurs sera partagée entre les propriétaires des différents locaux proportionnellement à l'importance des locaux mais bien entendu au cas où en raison de ce risque supplémentaire, un supplément de prime serait demandé à l'un des propriétaires pour les risques mobiliers personnels, cette surprime serait à la charge exclusive dudit propriétaire du local qui aura occasionné le risque supplémentaire.

Les copropriétaires qui contrairement à la majorité estimerait que les assurances sont faites pour des chiffres insuffisants, auront la faculté de faire pour leur compte personnel les assurances complémentaires pour les choses communes et pour leur propriété privative mais en supportant seuls les frais et primes.

Par contre, ils auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée chez un séquestre désigné par l'assemblée des copropriétaires. Elle sera remployée par les soins du syndic à la mise en état de l'immeuble et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Toutefois en cas de sinistre total ou presque total et dans l'un ou l'autre cas, si l'indemnité d'assurance n'est pas suffisante pour reconstruire l'immeuble, la reconstruction n'aura lieu que si elle est décidée à l'assemblée des copropriétaires réunissant les trois quarts au moins des voix appartenant aux copropriétaires.

Si la reconstruction est ainsi décidée les copropriétaires qui auront refusé la reconstruction et voté contre, seront tenus de céder leurs droits dans les trente jours qui suivront la demande qui leur en aura été faite par les autres copropriétaires individuellement.

Au cas où nul ne serait acquéreur de leurs parts, celles-ci seraient mises aux enchères publiques, au cas où les trois quarts n'auraient pas été réunis, chacun aurait le droit de conserver la part lui revenant.

Il en sera de même pour les copropriétaires n'ayant pas pris part au vote à moins que dans le mois suivant la notification de la décision de l'assemblée qui leur serait faite par le syndic, ils ne déclarent adhérer à cette décision.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par M. le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente en présence des autres parties ou elles dûment appelées avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Les sommes nécessaires au paiement des travaux de reconstruction en sus de l'indemnité d'assurance seront à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété et exigibles dans les trois mois de l'assemblée, ou on aura évalué le montant, à défaut des versements à la date fixée, les sommes porteront des intérêts au taux des avances de la Banque de France et de plein droit.

SC

Enfin, si la totalité des droits des copropriétaires qui n'auront pas décidé ou approuvé la reconstruction n'est pas acquise par les autres, en vertu de la faculté réservée à ceux-ci, comme il est dit plus avant, ou encore si la reconstruction n'est pas décidée à l'assemblée générale, tout ce qui restera de l'immeuble sera considéré comme chose commune et vendu aux enchères ainsi que le terrain. 69

Le produit de cette vente de même que l'indemnité d'assurance seront partagés entre tous les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits de copropriété des choses communes.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance de même que le prix du terrain et du bâtiment incendié seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun.

Ces décisions et conventions seront exécutoires tant contre tout copropriétaire, même absent, dissident ou inaccessible qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, les copropriétaires qui voudraient emprunter hypothécairement sur les parties divisées ou indivises de l'immeuble devront donner connaissance à leurs créanciers du présent paragraphe et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions.

Chaque copropriétaire aura droit à un exemplaire des polices d'assurances.

7. Travaux immobiliers

Améliorations, additions, surélévations

a) Améliorations⁶⁸

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider toutes améliorations telles 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'assemblée générale fixe alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités, 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 dépense plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance et la jouissance des parties comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés 25 de la loi du 10 juillet 1965 ci-dessus, alinéas e, g, h et i, soit de l'article 26 alinéa d de la Loi précitée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

⁶⁸ L. 10 juillet 1965, art. 30 à 34

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

70

La décision prise par l'assemblée générale, en application des articles 30 et 34 de la loi du 10 juillet 1965, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au 1/10^e de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

La décision prévue à l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation précitée, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles d'autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évaluées à la date où cette faculté est exercée.

b) Surélévations – Additions⁶⁹

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

⁶⁹ L. 10 juillet 1965, art. 35 et 36

SC

La décision d'alléner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

41

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

TITRE V ÉQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT⁷⁰

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. 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.

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Service de l'immeuble. — concierge ou femme de ménage.

1°. Il n'y aura pas de concierge mais une femme de ménage en titre dans l'immeuble, sauf décision contraire (voir numéro dix ci-après) qui sera choisie par le syndic.

2°. — Le service d'entretien de l'immeuble sera assuré par elle.

3°. — L'entretien ordinaire des paliers, escaliers, couloirs et vestibules sera assuré par elle. Elle sera rétribuée selon le contrat collectif de sa profession, elle assurera la sortie des boîtes à ordures et leur rentrée.

4°. — Le courrier sera remis dans les boîtes à lettres individuelles.

⁷⁰ L. 10 juillet 1965, art. 29-1.

SC

5°. — L'éclairage sera constamment en minuterie à partir de vingt et une heures.

6°. — Les clefs de la cave à eau d'accès au sous-sol seront toujours tenues en réserve par le co syndic ou la femme de ménage, en cas de perte ou d'oubli d'un des copropriétaires. La femme de ménage aura la jouissance de l'espace disponible dans la cave à eau. Elle devra constamment avoir à sa disposition la clef d'accès pour toute vérification ou contrôle des canalisations au compteur.

7°. — La femme de ménage devra fermer les colonnes d'eau qu'en besoin s'en fera sentir en avertissant les copropriétaires ou occupants afin qu'ils puissent faire leur provision.

8°. — Elle devra satisfaire aux lieu et place des copropriétaires ou habitants de l'immeuble aux charges de balayage, éclairage ou autres, de ville, de police, auxquels, les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenus mais seulement pour les parties communes.

9°. — Elle devra prévenir le syndic sans aucun retard de tous les incidents ou accidents qui se produiraient et pourraient nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont elle aurait connaissance, de manière à ce que toutes les mesures nécessaires puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une manière générale, elle devra exécuter les ordres qui leur seront donnés par le syndic de qui elle dépendra uniquement, dans l'intérêt général.

10°. — S'il n'est pas désigné de femme de ménage, les occupants devront assurer le balayage et nettoyage de leur palier et de la partie d'escalier jusqu'au palier inférieur au leur (chacun sa semaine, sur les paliers où il y a plusieurs occupants) de même que l'entretien des water-closets communs.

Publicité foncière

Une expédition des présentes sera publiée au 11^{ème} Bureau des Hypothèques de Paris par les soins du notaire au rang des minutes duquel le présent acte a été déposé.

Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SC

