



11155 \* 01



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

# Formulaire de publication

(pour l'établissement) 2008 D N° 6820 Date : 11/09/2008  
REPR Volume : 2008 P. N° 4097

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

B490

125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TOTAL



1008 8919

**Réf. : 41-106-915**

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le *compte huit cent*

Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS (75015), 17 rue Péclet, a reçu le présent acte authentique contenant :

ADAPTATION, conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété reçu par Me DOYON, notaire à PARIS, le 11/10/1983, publié au 1er bureau des hypothèques de Paris, le 18/11/1983, volume 4811 n°8 ; modifié par acte reçu par ledit notaire le 22/04/1985, publié le 21/05/1985, volume 5529 n°6 ; modifié par acte reçu par Me MICHELEZ, notaire à Paris, le 05/06/1985, publié les 20/06 et 07/08/1985, volume 5564 n°22, suivi d'une attestation rectificative publiée le 07/08/1985, volume 5635 n°8 ; modifié par acte reçu par Me DOYON, notaire, le 20/05/1986, publié le 20/06/1986, volume 1986P n°4223 ;  
de l'immeuble sis à PARIS, 11 RUE DES DECHARGEURS ET 15 RUE DES HALLES, cadastré section AO numéro 115,  
approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 27 mai 2008.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS, 11 RUE DES DECHARGEURS ET 15 RUE DES HALLES, non identifié au SIREN ;

Représenté par la société GERANCE IMMOBILIERE R. DELIOUX, dont le siège social est à PARIS (75009), 14, rue Vignon ;

Elle-même représentée par *J. Delieux* Clerc du notaire soussigné.

A établi de la manière suivante le règlement de copropriété adapté aux modifications législatives depuis son établissement.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mis en harmonie avec les dispositions légales et réglementaires intervenues depuis son établissement

De l'immeuble sis à

PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement)

15, rue des Halles et 11, rue des Déchargeurs

*00*

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

### CHAPITRE PREMIER

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 1    OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents. dans le but :

1. D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.
2. De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif de chaque propriétaire.
3. De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
4. D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
5. De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b) de la loi du 10 juillet 1965 et celles prévues au Chapitre ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la-loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

## CHAPITRE DEUXIEME

### I      DESIGNATION

#### Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à usage d'habitation, de commerce et d'activité diverses situé à PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement) 11, rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles.

Il a été originairement établi par Maître Noël DOYON, notaire à PARIS.

#### - I - EXPOSE

La « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS - HABITAT » était propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et de commerces situé à PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement) 11, rue des déchargeurs et 15, rue des Halles, plus amplement désigné ci-après.

#### - II - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS - HABITAT », par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens de :

« LA BELLE JARDINIERE » société anonyme au capital de 26.964 Francs ayant son siège social à PARIS (7<sup>ème</sup> arrondissement) 5, rue de Babylone, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 542 064 761 et anciennement sous le numéro 54 B 6476.

Suivant acte reçu par Maître Noël DOYON, notaire associé sus-nommé, le 30 décembre 1981, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes de cet acte, les parties ont fait des déclarations d'état civil, desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS le 25 Février 1982 volume 4134 numéro 7.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau s'est révélé négatif en tous points.

#### Du chef de « LA BELLE JARDINIERE »

L'immeuble dont s'agit appartenait à la BELLE JARDINIERE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Célestin Jean Henri GABRIEL, négociant, et Madame Germaine Marie ABADIE, son épouse, suivant acte reçu par Me Albert MOREL d'ARLEUX, notaire à PARIS, le 26 Décembre 1922, dont une expédition a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de la Seine le 9 Janvier 1923 Volume 625 numéro 21.

### - III - URBANISME

D'un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de PARIS, le 2 Novembre 1982, demeuré annexé au règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement), rue des Déchargeurs numéro 9, il résulte que :

*« Le Plan d'Occupation des Sols de PARIS, approuvé le 28 Février 1977 a été mis en révision le 2 Novembre 1981.*

*L'immeuble ci-après désigné est situé dans une Zone d'Intervention Foncière mais n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre ni dans un secteur sauvegardé.*

*Il est compris dans la Zone UCa, avec pour coefficient d'occupation du sol :*

. Habitation : 2.7  
 . Bureaux : 1.0  
 . Activités : 2.7

*Ils sont situés dans un périmètre de protection des monuments historiques et dans un périmètre de site inscrit.*

*La limite de fait est conservée en ce qui concerne lesdits immeubles.*

*Cet immeuble figure au cadastre sous la section 0102 AO, numéro 115 "Rue des Déchargeurs n°11 et rue des Halles numéro 15" pour quatre ares soixante-huit centiares (4a 68ca). »*

Et il comprend 2 bâtiments figurant au plan masse sous les lettres "D.E." savoir :

- ✓ Bâtiment D en façade sur la rue des Halles et la rue des Déchargeurs, élevé sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages et ayant son entrée 15 rue des Halles.
- ✓ Bâtiment E faisant suite au bâtiment D, éclairé par une cour intérieure, élevé sur deux sous-sols, et un rez-de-chaussée et ayant son entrée par le 15, rue des Halles.

## II PLANS

Sont demeurés annexés au règlement de copropriété d'origine, les plans suivants :

- ✓ Plan masse
- ✓ Schéma des différents bâtiments
- ✓ Plan du rez-de-chaussée
- ✓ Plan du 1<sup>er</sup> étage
- ✓ Plan du 2<sup>ème</sup> étage
- ✓ Plan du 3<sup>ème</sup> étage
- ✓ Plan du 4<sup>ème</sup> étage
- ✓ Plan du 5<sup>ème</sup> étage
- ✓ Plan du 6<sup>ème</sup> étage
- ✓ Plan du 1<sup>er</sup> sous-sol
- ✓ Plan du 2<sup>ème</sup> sous-sol

### III ETAT DESCRIPTION DE DIVISION

#### Article 3

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de 62 lots numérotés de :

- ✓ 1 à 4, 6 à 28, 30, 32 à 37, 39 à 41, 43, 45, 46 et 54 à 68 pour le bâtiment D
- ✓ 47 à 53 pour le bâtiment E

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Etant entendu que les lots représentant les locaux situés en sous-sol sont grevés de droits de passage et d'entretien des canalisations au profit de l'ensemble des parties communes.

#### BATIMENT D

##### ❖ LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée, en façade sur la rue des Halles, un local commercial.

Et les six cent quarante-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

644/10.000°

##### ❖ LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, un local commercial en façade sur la rue des Halles.

Et les deux cent quatre-vingt-treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

293/10.000°

##### ❖ LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, un local commercial en façade sur la rue des Déchargeurs.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot numéro 48.

Et les cinq cent trente-deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

532/10.000°

##### ❖ LOT NUMERO QUATRE (4)

Au premier étage, un local à usage de bureaux ou commerce, comprenant : trois pièces principales.

Et les cinq cent six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

506/10.000°

##### ❖ LOT NUMERO CINQ (5)

Supprimé et subdivisé en deux lots numérotés 67 et 68.

❖ LOT NUMERO SIX (6)

Au premier étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent soixante-neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

269/10.000°

❖ LOT NUMERO SEPT (7)

Au premier étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent vingt-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

224/10.000°

❖ LOT NUMERO HUIT (8)

Au deuxième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales avec balcons.

Et les trois cent cinquante/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

350/10.000°

❖ LOT NUMERO NEUF (9)

Au deuxième étage, un appartement comprenant : quatre pièces principales avec balcons.

Et les quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

486/10.000°

❖ LOT NUMERO DIX (10)

Au deuxième étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent vingt/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

220/10.000°

❖ LOT NUMERO ONZE (11)

Au deuxième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les trois cent quarante-sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

347/10.000°

❖ LOT NUMERO DOUZE (12)

Au troisième étage, un local de bureaux ou commerce comprenant : quatre pièces principales.

Et les quatre cent cinquante-deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

452/10.000°

❖ LOT NUMERO TREIZE (13)

Au troisième étage, un local à usage de bureaux ou commerce comprenant : trois pièces principales.

Et les deux cent dix-neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

219/10.000°

❖ LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au troisième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les trois cent trente-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

336/10.000°

❖ LOT NUMERO QUINZE (15)

Au troisième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les trois cent trente-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

336/10.000°

❖ LOT NUMERO SEIZE (16)

Au quatrième étage, un appartement comprenant : quatre pièces principales.

Et les quatre cent quarante-sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

447/10.000°

❖ LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Au quatrième étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

212/10.000°

❖ LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au quatrième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les trois cent trente-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

336/10.000°

❖ LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au quatrième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les trois cent trente-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

336/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT (20)

Au cinquième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales avec balcon.

Et les trois cent vingt/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

320/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au cinquième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales avec balcon.

Et les trois cent vingt-sept /dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

327/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Au cinquième étage, un appartement comprenant : quatre pièces principales avec balcon.

Et les quatre cent huit/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

408/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

Au cinquième étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

204/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)

Au sixième étage, un débarras.

Et les quinze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

15/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Au sixième étage, un débarras.

Et les dix-neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

19/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-SIX (26)

Au sixième étage, une chambre.

Et les vingt-sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

27/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-SEPT (27)

Au sixième étage, une chambre.

Et les trente/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

30/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-HUIT (28)

Au sixième étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les cent vingt-trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

123/10.000°

❖ LOT NUMERO VINGT-NEUF (29)

Supprimé et subdivisé en deux lots numérotés 56 et 57.

❖ LOT NUMERO TRENTE (30)

Au sixième étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les cent trente-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

134/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Supprimé et subdivisé en deux lots numérotés 54 et 55.

❖ LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32)

Au sixième étage, un appartement comprenant : trois pièces principales.

Et les cent cinquante-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

154/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33)

Au premier sous-sol, un ensemble de réserves commerciales.

Et les deux cent seize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

216/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34)

Au premier sous-sol, une réserve commerciale.

Et, les cent quarante-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

146/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35)

Au premier sous-sol, un ensemble de réserves commerciales.  
Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n° 51.

Et, les Cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

185/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-SIX (36)

Au premier sous-sol, une cave.

Et, les quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

4/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37)

Au premier sous-sol, une cave.

Et, les trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

3/10.000°

❖ LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38)

Supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 58, 59 et 60.

❖ LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et, les onze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

11/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et, les onze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

11/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Au deuxième sous-sol, une cave à laquelle on accède par le lot 34.

Et, les vingt-trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

23/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE-DEUX (42)

Supprimé et subdivisé en quatre lots numérotés de 61 à 64.

❖ LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43)

Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n° 53.

Et les cinquante-sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

57/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44)

Supprimé et subdivisé en deux lots numérotés 65 et 66.

❖ LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45)

Au deuxième sous-sol, un ensemble de caves.

Et les trente/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

30/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°53.

Et les quarante-deux/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

42/10.000°

BATIMENT E❖ LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Au rez-de-chaussée ayant son entrée par la cour intérieure, un local à usage de bureaux ou commerce. Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°50.

Et les cent soixante-treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

173/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE-HUIT (48)

Au rez-de-chaussée, un local auquel on accède par le lot 3.  
Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°51.

Et les vingt-trois/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

23/10.000°

❖ LOT NUMERO QUARANTE-NEUF (49)

Au rez-de-chaussée, un local.

Et les vingt-trois/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

23/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE (50)

Au premier sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°47.

Et les soixante-treize/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

73/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)

Au premier sous-sol, une cave à laquelle on accède par le lot n°48.  
Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit des lots nos 53 et 35.

Et les sept/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52)

Au premier sous-sol, une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53)

Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n° 51.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit des lots 43 et 46.

Et les cinquante-sept/dix millièmes des parties communes générales, ci

57/10.000°

### BATIMENT D

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-QUATRE (54)

Au sixième étage, un débarras.

Et les huit/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

8/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55)

Au sixième étage, un débarras.

Et les quinze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

15/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56)

Au sixième étage, un placard.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot numéro 30.

Et les trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

3/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57)

Au sixième étage, un appartement comprenant deux pièces principales.

Et les quatre-vingt-treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

93/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

9/10.000°

❖ LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE (60)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les quatorze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

14/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

6/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

7/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

5/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)

Au deuxième sous-sol, une cave.

Et les deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

2/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)

Au premier étage, un appartement comprenant : deux pièces principales.

Et les deux cent sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

207/10.000°

❖ LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)

Au premier étage, une pièce principale.

Et les deux cent treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

213/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part de la propriété du sol et des parties communes en 10.000°
1	D	6D	R.d.c.	Local commercial.	644
2	D	6D	R.d.c.	Local commercial.	293
3	D	6D	R.d.c.	Local commercial.	532
4	D	6D	1er	Local à usage bureaux ou commerce de 3 P.Pales.	506
5	Supprimé et subdivisé en lots n°s 67 et 68				
6	D	6D	1er	Appartement 2 P.Pales.	269
7	D	6D	1er	Appartement 2 P.Pales.	224
8	D	6D	2ème	Appartement 3 P.Pales balcon.	350
9	D	6D	2ème	Appartement 4 P.Pales balcons.	486
10	D	6D	2ème	Appartement 2 P.Pales	220
11	D	6D	2ème	Appartement 3 P.Pales.	347
12	D	6D	3ème	Local bureaux ou commerce 4 P.	452
13	D	6D	3ème	Local bureaux ou commerce 3 P.	219
14	D	6D	3ème	Appartement 3 P.Pales.	336
15	D	6D	3ème	Appartement 3 P.Pales.	336
16	D	6D	4ème	Appartement 4 P.Pales.	447
17	D	6D	4ème	Appartement 2 P.Pales.	212
18	D	6D	4ème	Appartement 3 P.Pales.	336
19	D	6D	4ème	Appartement 3 P.Pales.	336
20	D	6D	5ème	Appartement 3 P.Pales avec balcon.	320
21	D	6D	5ème	Appartement 3 P.Pales avec balcon.	327
22	D	6D	5ème	Appartement 4 P.Pales avec balcon.	408
23	D	6D	5ème	Appartement 2 P.Pales.	204
24	D	6D	6ème	Débarras.	15
25	D	6D	6ème	Débarras.	19
26	D	6D	6ème	Chambre.	27

27	D	6D	6ème	Chambre.	30
28	D	6D	6ème	Appartement 2 P.Pales.	123
29	Supprimé et subdivisé en lots n°s 56 et 57				
30	D	6D	6ème	Appartement 2 P.Pales.	134
31	Supprimé et subdivisé en lots n°s 54 et 55				
32	D	6D	6ème	Appartement 3 P.Pales.	154
33	D	6D	1er S/s	Ensemble réserves commerciales.	216
34	D	6D	1er S/s	Réserves commerciales.	146
35	D	6D	1er S/s	Ensemble réserves commerciales.	185
36	D	6D	1er S/s	Cave.	4
37	D	6D	1er S/s	Cave.	3
38	Supprimé et subdivisé en lots n°s 58, 59 et 60				
39	D	6D	2° S/s	Cave.	11
40	D	6D	2° S/s	Cave.	11
41	D	6D	2° S/s	Cave.	23
42	Supprimé et subdivisé en lots n°s 61, 62, 63 et 64				
43	D	6D	2° S/s	Réserve commerciale.	57
44	Supprimé et subdivisé en lots n°s 65 et 66				
45	D	6D	2° S/s	Ensemble de caves.	30
46	D	6D	2° S/s	Réserve commerciale.	42
47	E	6D	R.d.c.	Local à usage bureau ou commerce.	173
48	E	6D	R.d.c.	Local.	23
49	E	6D	R.d.c.	Local.	23
50	E	6D	1er S/s	Réserve commerciale.	73
51	E	6D	1er S/s	Cave.	7
52	E	6D	1er S/s	Cave.	7
53	E	6D	2° S/s	Réserve commerciale.	57
54	D	6D	6ème	Débarras	8
55	D	6D	6ème	Débarras	15
56	D	6D	6ème	Placard	3
57	D	6D	6ème	Appartement 2 P.Pales.	93
58	D	6D	2° S/s	Cave	9
59	D	6D	2° S/s	Cave	7
60	D	6D	2° S/s	Cave	7
61	D	6D	2° S/s	Cave	7
62	D	6D	2° S/s	Cave	14
63	D	6D	2° S/s	Cave	6
64	D	6D	2° S/s	Cave	7
65	D	6D	2° S/s	Cave	5
66	D	6D	2° S/s	Cave	2
67	D	6D	1er	Appartement 2 P.Pales.	207
68	D	6D	1er	1 pièce	213
				<b>TOTAL</b>	<b>10.000/10.000</b>

## PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### I DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, sont qualifiées de "Parties Communes Générales", celles qui appartiennent à certains d'entre eux, seulement sont qualifiées de parties communes spéciales.

#### Article 4 PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires : elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- ✓ La totalité du sol de l'ensemble immobilier, tant dans ses parties bâties que non bâties, les fondations.
- ✓ Les mitoyennetés acquises ou à acquérir.
- ✓ Les murs, murets de soutènement, clôtures, baies etc. délimitant les parties communes des propriétés voisines.
- ✓ Les entrées, passages, voies de circulation et dégagement pour voitures et piétons à l'intérieur de l'ensemble immobilier.
- ✓ Les espaces aménagés ou non aménagés.
- ✓ Les locaux collectifs destinés aux services communs d'entretien et de gardiennage de l'ensemble immobilier.
- ✓ Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier.
- ✓ Le local E.D.F.
- ✓ Le local P.T.T.
- ✓ Les canalisations et réseaux de toute nature, d'utilité commune avec tous leurs accessoires, notamment les canalisations d'eau, les prises d'eau avec leurs compteurs, les conduits de gaz, les canalisations d'électricité ainsi que le réseau d'éclairage des parties communes, le réseau P.T.T., le réseau d'assainissement eaux usées et eaux pluviales y compris les drains, les regards, les boîtes de branchements, les bouches à grilles etc. Le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

Et en général, tous les accessoires des parties communes : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service, général de l'ensemble immobilier, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

## Article 5    PARTIES COMMUNES SPECIALES

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chaque bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires de chacun des bâtiments.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- ✓ Les éléments porteurs concourant la stabilité ou la solidité des bâtiments, les piliers, murs, voiles, poteaux de soutiens, poutres, chaînages, linteaux, et d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure.
- ✓ Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion des portes et fenêtres des locaux privatifs, les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, les cloisons supportant des dalles ou planchers (mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot) les couvertures du bâtiment, les terrasses accessibles ou non accessibles, y compris la couche d'étanchéité pour celles qui sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- ✓ Le gros œuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les ravalements intérieurs et extérieurs mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives.
- ✓ Les ornementsations, décorations, éléments extérieurs des façades, les appuis de fenêtres (à l'exception des fenêtres, persiennes et de leurs accessoires), les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire (à l'exclusion de leurs revêtements intérieurs).
- ✓ Les garde-corps et parapets des balcons.
- ✓ Les planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- ✓ Les canalisations, conduites, prises d'eau et réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches, branchements, etc.) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif.
- ✓ Les gouttières, chéneaux et tuyaux de descente des eaux pluviales.
- ✓ Dans leur gros oeuvre, les cages des escaliers
- ✓ Les colonnes, armoires, gaines, fourreaux, câbles, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de mise à la terre, téléphone, et accessoires.
- ✓ Les différents compteurs des services généraux.
- ✓ Les branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, de mise à la terre, de descentes des W.C., les canalisations d'eaux pluviales et usées, etc. à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun ; le tout jusqu'aux branchements sur les canalisations et réseaux divers de l'ensemble immobilier.
- ✓ Les portes d'entrée avec les boîtes à lettres situées au rez-de-chaussée.
- ✓ Les paliers lorsqu'ils sont indiqués aux plans sous teinte jaune.
- ✓ Les couloirs d'accès lorsqu'ils sont indiqués aux plans sous teinte jaune.

- ✓ Les locaux poubelles et locaux techniques.
- ✓ Les cages d'escaliers.

#### **Article 6    PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES**

Le propriétaire d'un lot unique comportant plusieurs logements ou locaux desservis par une même cage d'escalier pourra toujours subdiviser ledit lot en deux ou plusieurs autres lots et dans ce cas, il sera créé entre les propriétaires des nouveaux lots des parties communes à l'usage exclusif de ceux-ci dont ils auront la charge et l'entretien.

#### **Article 7    ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

**Sont accessoires aux parties communes :**

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'affouiller.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

#### **Article 8**

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

## **II                    DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **Article 9**

Les locaux et espaces qui, aux termes du présent état descriptif de division sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

**Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que, notamment :**

- ✓ Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements.
- ✓ Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvre qui sont "Parties communes").
- ✓ Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- ✓ Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.
- ✓ Les enduits des gros-murs et cloisons séparatives.
- ✓ Les canalisations intérieures, les radiateurs.
- ✓ Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets.
- ✓ Les installations de la cuisine, évier, etc.

- ✓ Les placards et penderies.
- ✓ Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les balcons.

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

## CHAPITRE TROISIEME

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE SES PARTIES

#### I DESTINATION DE L'IMMEUBLE

##### Article 10

L'immeuble est destiné à un usage mixte d'habitation, de commerce, de bureau ou d'activité artisanale.

#### II USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

##### Article 11

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

##### A. APPARTEMENTS

##### a) OCCUPATION

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement pour ceux destinés à l'habitation ; pour les locaux à usage de bureau ou commerce, il pourra y être installé des professions libérales et toute société pourra y domicilier tout siège social.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

La présence d'un animal familier est autorisée. Toutefois elle est subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. A défaut, les copropriétaires seront personnellement responsables de tous les dommages qui pourraient se produire quelle que soit leur nature.

La détention d'un chien d'attaque est interdite.

**b) BRUITS**

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements et des autres locaux.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

**c) UTILISATION DES FENETRES ET BALCONS**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

La pose de stores devra être préalablement autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

Ladite assemblée déterminera également la teinte et le modèle de ces stores.

Elle demeure subordonnée à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires en raison du caractère de l'immeuble et de sa situation dans un périmètre de protection des monuments historiques et de sites inscrits.

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

**d) 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.

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

**e) PLAQUES INDICATRICES**

Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble pourront apposer dans l'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

Ladite assemblée fixera à la même majorité le modèle et l'emplacement de cette plaque.

**f) ENSEIGNE**

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne autres que ceux qui sont en bandeau, non lumineux, à plat, aux droits de chacune des boutiques existantes.

Toute apposition de nouvelles plaques ou enseignes devra être soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

**g) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS**

Les copropriétaires ne pourront faire obstacle à l'exécution des travaux visés ci-dessous, même si lesdits travaux sont à effectuer dans leurs parties privatives, à savoir :

- Travaux rentrant dans le champ d'application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

- Travaux décidés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, travaux d'installation d'antenne collective et travaux urgents réalisés à l'initiative du syndic :

Les copropriétaires donneront accès à leurs parties privatives pour l'exécution des travaux précités.

**h) LIBRE ACCES**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne autorisée à pénétrer dans les lieux et ce en cas d'urgence justifiée.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Dans l'hypothèse où l'accès à l'appartement ne serait pas possible, et où il faudrait y pénétrer, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat, pourra saisir la juridiction compétente afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de pénétrer dans les lieux.

i) **ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE**

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser le syndicat des copropriétaires de son préjudice correspondant à la surconsommation d'eau fixé judiciairement s'il y a lieu.

j) **RESPONSABILITE**

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

k) **RAMONAGE**

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

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

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

l) **SURCHARGE DES PLANCHERS**

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

m) **MODIFICATIONS**

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais en cas de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, notamment en cas de percement de cloison ou de mur commun, il devra obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée décidera également s'il convient de désigner ou non un architecte qui sera chargé de vérifier que les travaux sont exécutés conformément à ce qui a été autorisé par l'assemblée générale.

Les honoraires de l'architecte désigné par l'assemblée générale seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, à l'égard de la copropriété.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

## **n) PROPRETE - SECURITE - SALUBRITE**

L'exécution de tous règlements d'Hygiène, de Ville et de Police est obligatoire pour tous.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment tout stockage de fuel, produits inflammables, etc...

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge, des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Il ne pourra être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

## **LOCAUX COMMERCIAUX**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du groupe d'immeubles.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles de ses locataires ou autres occupants.

Les copropriétaires pourront procéder librement à leur aménagement, à leur installation avec l'architecte ou le décorateur de leur choix, sous réserves des autorisations administratives habituelles. Les façades et les vitrines seront aménagées en accord avec l'architecte de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

La demande de permis de construire est également nécessaire à chaque modification, intérieure ou extérieure due ou non à un changement de commerce.

Sous réserve qu'ils soient occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, ces locaux pourront être utilisés indifféremment, pour l'exercice d'une profession libérale, commerciale ou artisanale.

### **1. BRANCHEMENTS**

Chacun devra faire son affaire personnelle des demandes de branchements pour les différents réseaux devant alimenter son local.

### **2. ENSEIGNES**

Sur les montants intérieurs de chacun de ces locaux commerciaux, ainsi que les bandeaux et au droit de ceux-ci, chaque propriétaire de local commercial pourra faire installer des enseignes lumineuses ou non, panneaux publicitaires ou non, stores pour protection solaire, à la condition qu'ils soient d'un modèle agréé par l'assemblée générale, qu'ils ne nuisent en aucune façon aux occupants de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ni n'apportent aucun trouble au gros oeuvre (étanchéité, fissures).

L'installation des enseignes ne pourra s'effectuer qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires

ainsi que l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

De même, les propriétaires de ces locaux commerciaux, à la condition de ne pas nuire à l'esthétique de l'ensemble, sont autorisés à poser des éventaires mobiles devant leurs locaux, sous réserves des autorisations administratives de la Ville.

### **3. ABSENCE PROLONGEE**

En cas d'absence prolongée tout propriétaire ou occupant d'un local commercial devra laisser les clés de son local à une personne de son choix résidant au non dans le groupe d'immeubles mais dans la commune, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local durant son absence dans le cas où une intervention rapide s'avèrerait nécessaire.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Dans l'hypothèse où l'accès au local commercial ne serait pas possible, et où il faudrait y pénétrer, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat, pourra saisir la juridiction compétente afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de pénétrer dans les lieux.

### **4. LIVRAISON DE MARCHANDISES**

Les livraisons importantes et bruyantes des marchandises ne pourront être effectuées ni le soir après 22 heures, ni le matin avant 7 heures, sous réserve des prescriptions administratives ou réglementaires en vigueur et des servitudes dont il a été parlé précédemment.

### **5. REGLEMENTS ET USAGES**

L'exécution de tous règlements d'hygiène de Ville ou de Police est obligatoire pour tous.

### **6. ASSURANCES**

Chacun des copropriétaires devra faire son affaire personnelle de toutes polices d'assurances appropriées à l'usage de ses locaux à l'égard des autres copropriétaires et pourra être amené à en justifier au syndic.

### **7. BAUX**

En cas de location, le copropriétaire communiquera le règlement de copropriété à son locataire qui devra nécessairement en respecter toutes les dispositions.

Si le locataire viole les dispositions du règlement, le copropriétaire bailleur sera personnellement responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires pourra alors engager toutes les procédures appropriées aussi bien à l'encontre du copropriétaire bailleur que du locataire.

## **III USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **Article 12**

Chacun des copropriétaires usera librement des " parties communes " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les entrées ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

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

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

### **Article 13 JOUISSANCE PRIVATIVE ET PRECAIRE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES**

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur une même cour ou un même couloir de distribution ou un même dégagement appartiendraient à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires passant à cet effet une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci disposeraient librement de cette cour, de ce couloir ou de ce dégagement. Ils auraient en particulier le droit de faire installer une porte pour la fermeture de cette cour, de ce couloir ou de ce dégagement.

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés à un étage et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte et une cloison séparant ce palier de l'escalier.

Les copropriétaires des lots visés aux alinéas précédents devraient obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, dans l'hypothèse où les modifications précitées affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les propriétaires ayant opéré les modifications visées aux alinéas précédents auront ainsi la jouissance de la cour, de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux, partie éventuellement délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. Les éléments dont les propriétaires auront ainsi la jouissance seront considérés comme des parties communes à jouissance privative jusqu'au rétablissement visé ci-après. En contre-partie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune éventuelle (laquelle sera semblable aux portes palières) toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier, celles concernant la peinture et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Ils souffriront les accès nécessités par les travaux d'entretien de l'immeuble visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée de certains des lots sus-visés, le propriétaire bénéficiant à raison de ceux-ci de la jouissance privative par le présent article devra, sauf accord avec son ou ses acquéreurs, rétablir dans son état primitif la cour, le palier ou le couloir ou dégagement duquel, ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé par le présent article ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges en raison des dépenses supportées en contrepartie par le bénéficiaire et du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes réglementations administratives, de sécurité ou autres.

## **Article 14    ETAT DE REPARTITION DES CHARGES**

### **Les dispositions du présent titre ont pour objet :**

- De définir les différentes catégories de charges.

Et, pour chacune de ces catégories, de fixer :

- ✓ Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
- ✓ Et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

## **CHAPITRE QUATRIEME**

### **CHARGES COMMUNES**

## **Article 15    A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES**

Ce sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales, telles qu'elles sont définies à l'article 4 ci-dessus.

### **Elles comprennent notamment :**

- ✓ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.
- ✓ Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux dites parties communes, les dépenses de reconstruction.

Les charges d'entretien des escaliers comprenant les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers et le remplacement des escaliers.

- ✓ Les dépenses afférentes à l'administration des parties communes, notamment :
- ✓ Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
- ✓ Les dépenses concernant les matériels et ingrédients des parties communes.
- ✓ Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
- ✓ La consommation d'électricité et d'eau des parties communes générales, les frais du tout à l'égout.
- ✓ Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement des voies, des aménagements accessoires aux équipements ci-dessus visés, tels qu'appareils d'éclairage extérieur, dispositif de drainage des eaux, etc. seront répartis entre l'ensemble des copropriétaires.
- ✓ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles, roules poubelles, plans inclinés, locaux contenant les poubelles, extincteurs, plans de sécurité et tout autre appareil nécessaire à l'entretien ou l'utilisation des parties communes.
- ✓ Les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments, contre les accidents et autres risques.

Ces diverses charges seront réparties au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Elles figurent à la colonne 6 du tableau ci-dessus (pages 14 et 15).

#### **Article 16 A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES D'UN MEME BATIMENT**

Ce sont les charges afférentes à la conservation et l'entretien des parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment, telles qu'elles sont définies à l'article 5 ci-dessus.

##### **Elles comprennent :**

- ✓ Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, toitures, terrasses, têtes des cheminées, aux canalisations communes d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux ménagères ou pluviales.
- ✓ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des garde-corps de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives
- ✓ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.
- ✓ Les frais de réparation de toute nature afférents aux portes d'entrée, vestibules d'entrée, escaliers et leurs cages. Aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs.
- ✓ Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée du vestibule et de l'escalier.
- ✓ Les frais divers des services communs du bâtiment, tels que compteurs électriques et compteurs d'eau froide.

La présente énumération est purement énonciatrice et non limitative.

La répartition des charges se fera en fonction de la somme de quotes-parts des parties communes générales figurant dans un même bâtiment.

#### **Article 17 CHARGES D'ENTRETIEN DES TAPIS D' ESCALIERS**

##### **DEFINITION**

##### **Les charges d'entretien des tapis d'escaliers comprennent :**

- ✓ Le remplacement des tapis d'escaliers

##### **REPARTITION**

Les charges d'entretien des tapis d'escaliers, s'il en existe, seront réparties au prorata des quotes-parts de copropriété des lots, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée et du sous-sol.

**Article 18    CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR****DEFINITION****Les charges d'entretien de l'ascenseur comprennent :**

- ✓ les dépenses afférentes à l'entretien, au fonctionnement et au remplacement de l'ascenseur.

**REPARTITION**

Les charges d'entretien de l'ascenseur seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après.

**TABEAU DES CHARGES D'ASCENSEUR**

N° du lot	Niveau	Nature du lot	Charges en 1.000°
4	1° Etage	Profession libérale 3 P	36
6	1° Etage	Profession libérale 2 P	27
7	1° Etage	Profession libérale 2 P	27
8	2° Etage	Profession libérale 3 P	48
9	2° Etage	Profession libérale 4 P	60
10	2° Etage	Appartement 2 P	19
11	2° Etage	Appartement 3 P	24
12	3° Etage	Profession libérale 4 P	76
13	3° Etage	Appartement 3 P	30
14	3° Etage	Appartement 3 P	30
15	3° Etage	Profession libérale 3 P	60
16	4° Etage	Appartement 4 P	45
17	4° Etage	Appartement 2 P	27
18	4° Etage	Appartement 3 P	36
19	4° Etage	Appartement 3 P	36
20	5° Etage	Appartement 3 P	42
21	5° Etage	Appartement 3 P	42
22	5° Etage	Appartement 4 P	53
23	5° Etage	Appartement 2 P	32
24	6° Etage	Appartement 1 P	20
25	6° Etage	Appartement 1 P	19
26	6° Etage	Appartement 1 P	20
27	6° Etage	Appartement 1 P	20
28	6° Etage	Appartement 2 P	29
30	6° Etage	Appartement 2 P	29
32	6° Etage	Appartement 3 P	39
57	6° Etage	Appartement 2 P	29
67	1° Etage	Profession libérale 2 P	22
68	1° Etage	Profession libérale 1 P	23
			<b>1.000</b>

**Article 19     CHARGES D'EAU FROIDE**

**DEFINITION**

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les répartitions éventuelles compteur particulier.

**MISE EN APPLICATION**

Les charges d'eau froide seront considérées comme charges spéciales en cas de pose par un ou plusieurs copropriétaires, mais uniquement pour ceux-ci, de compteurs individuels.

Pour les copropriétaires qui n'auraient pas installé de compteur particulier, les charges d'eau froide seront réparties entre eux au prorata de leurs charges générales.

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant à la majorité prévue à l'article 25-1 de ladite loi, les décisions concernant l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide.

**CHAPITRE CINQUIEME**

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

**TITRE I**

**OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS**

**Article 20     OPPOSABILITE**

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

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux acquéreurs ou aux titulaires d'un droit réel qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

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

## TITRE II

### MUTATIONS DE PROPRIETE

#### Article 21    PRINCIPE

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

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

#### Article 22    DOCUMENTS PUBLIES

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

#### Article 23    DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

#### Article 24

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

#### SECTION 2 - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DES CHARGES

##### 1. OBLIGATIONS AUX CHARGES

#### Article 25

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

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

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

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

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

## **2. INFORMATION DES PARTIES**

### **Article 26**

Le syndic avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17 mars 1967 adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot un état daté comprenant trois parties :

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

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

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

### **3. MUTATIONS A TITRE ONEREUX DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS**

#### **Article 27**

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 syndic, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire, 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 de mutation, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, une opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera les montants et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant régulièrement fait opposition dans lesdits délais.

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix.

Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

### **SECTION 3 - NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE**

#### **Article 28 NOTIFICATION DES MUTATIONS**

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué 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, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

## **Article 29     ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES**

Chaque 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 soit en France métropolitaine.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

## **SECTION 4 - MODIFICATION DES LOTS**

### **Article 30     CONDITION DE MODIFICATION DES LOTS**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Le total des millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférents aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

De même, la modification de l'état descriptif de division qui découlera de l'échange ou de la division des lots fera (conformément aux termes de l'article 71 § D, 3, du décret du 14 octobre 1955, tel que modifié par le décret numéro 59-60 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière) l'objet d'un acte modificatif établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions d'immeubles intéressés par la modification, ledit acte étant communiqué en copie certifiée au syndic et soumis à la publication foncière à la diligence et aux frais de l'une des parties.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots sous les mêmes conditions.

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- Au syndic de la copropriété alors en fonction.

Le coût de cette expédition sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### TITRE III

#### LOCATIONS

#### Article 31 COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

En cas de location, le copropriétaire communiquera le règlement de copropriété à son locataire qui devra nécessairement en respecter toutes les dispositions.

Si le locataire viole les dispositions du règlement, le copropriétaire bailleur sera personnellement responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires pourra alors engager toutes les procédures appropriées aussi bien à l'encontre du copropriétaire bailleur que du locataire.

#### Article 32 RESPONSABILITE DU COPROPRIETAIRE BAILLEUR

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Le syndicat des copropriétaires ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des objets volés dans les parties communes.

#### Article 33

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

### TITRE IV

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

#### Article 34 COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

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

## CHAPITRE SIXIEME

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

<u>TITRE I</u> <u>SYNDICAT</u>
-----------------------------------

#### Article 35    DEFINITION

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 demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions prévues par la loi.

#### Article 36    DECISIONS - EXECUTION

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.

L'assemblée générale des copropriétaires peut donner au syndicat la forme coopérative, par un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de cette même loi.

#### Article 37    LOI ET DECRET APPLICABLES

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et par les textes subséquents.

#### Article 38    CONDITION DE NOMBRE

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que la copropriété comprend plus de deux copropriétaires.

#### Article 39    SIEGE DU SYNDICAT

Son siège est à PARIS (1<sup>er</sup> arrondissement) 11, rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles, et il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles à PARIS".

## TITRE II

### ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

#### SECTION 1 - EPOQUE DES REUNIONS

##### Article 40     REUNION DE L'ASSEMBLEE

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale peut également être réunie à tout moment si le syndic notamment l'estime utile.

#### SECTION 2 - CONVOCATIONS

##### 1. PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

##### Article 41

Le syndic convoque l'assemblée générale.

##### Article 42

Le syndic doit en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus d'adresser leur demande au syndic sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception et de préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

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

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président du conseil syndical ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en matière de référé en vue d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire après une mise en demeure restée sans effet pendant plus de huit jours faite au syndic, et le cas échéant, au président du conseil syndical, précédant l'assignation à peine d'irrecevabilité. Dans ce cas, le président du tribunal de grande instance peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, la convocation est notifiée au syndic.

## **2. CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS ANNEXES**

### **Article 43**

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.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que :

1/ 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, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

2/ L'assemblée 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.

### **Article 44**

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

#### **I- Pour la validité de la décision :**

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

2°) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;  
La présentation des documents énumérés au 1 ° et au 2 ° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes ;

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

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

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

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

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

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

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

## **II- Pour l'information des copropriétaires :**

1°) Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

### **3. DEMANDE DE MISE A L'ORDRE DU JOUR**

#### **Article 45**

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.

### **4. DELAI DE CONVOCATION - FORME**

#### **Article 46**

Sauf urgence, les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux, au moins quinze jours avant la date de la réunion. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état.

Cette remise devrait être effectuée en temps utile; elle dispensera de l'envoi d'une lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion.

### **5. PERSONNES A CONVOQUER**

#### **Article 47**

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu par l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

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

## **6. FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION**

### **Article 48**

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

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

## **7. ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION**

### **Article 49**

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il peut être procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Dans ce cas :

1°) Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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

## **SECTION 3 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 50 LIEU DE CONVOCATION**

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

### **Article 51     DESIGNATION DU BUREAU**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 son président, et deux scrutateurs.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

L'élection du président et des scrutateurs est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

### **Article 52     FEUILLE DE PRESENCE**

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

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

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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

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

### **Article 53     REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES : CONDITIONS DE CUMUL**

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs, interdits 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.

#### **Article 54     CONDITIONS DE VALIDITE DES DECISIONS**

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

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

#### **Article 55     ETABLISSEMENT ET CONTENU DES PROCES-VERBAUX**

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

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

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

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

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

### **SECTION 4 - VOIX - MAJORITE**

#### **Article 56     NOMBRE DE VOIX**

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

#### **Article 57     REDUCTION DES VOIX DES COPROPRIETAIRES MAJORITAIRES**

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

#### **Article 58     PROPORTIONNALITE DES VOIX PAR RAPPORT AUX TANTIEMES**

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

#### **Article 59**

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

### **Article 60    MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES**

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

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

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

### **Article 61    MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES**

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

a) Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

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

- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie 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) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

#### Décisions prises à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

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 immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### Article 62    **LES MAJORITES SPECIALES**

#### A/ Majorité pour délégation de pouvoir

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminés visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'au montant dont la délégation 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 sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

#### B/ Double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus 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.

#### **C/ Double majorité de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965**

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit l'unanimité, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, soit à plus de 50% des membres représentant au moins 2/3 des voix, 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.

#### **D/ Double majorité de l'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965**

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

#### **E/ Double majorité de l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965**

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit l'unanimité, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, soit à plus de 50% des membres représentant au moins 2/3 des voix, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

#### **Article 63**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion sous réserve des dispositions de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions des assemblées générales de copropriétaires régulièrement prises seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Le délai que font courir ces notifications a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

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

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou

défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

### **TITRE III**

## **CONSEIL SYNDICAL**

### **SECTION 1 COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article 64**    **NOMINATION**

L'assemblée générale des copropriétaires doit constituer un conseil syndical, organe de liaison permanent entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Chaque membre du conseil syndical est élu à la majorité de l'article 25, soit à la majorité des membres du syndicat, le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute de majorité à élire un conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### **Article 65**

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

#### **Article 66**

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.

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

#### **Article 67**    **DUREE DU MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

### **Article 68    SUPPLEANTS**

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

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

### **Article 69    ACCESSION DES SUPPLEANTS AU CONSEIL SYNDICAL**

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

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

### **Article 70    REMPLACEMENT DES MEMBRES ET SUPPLEANTS**

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.

### **Article 71**

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

## **SECTION 2 - ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL**

### **Article 72    ELECTION DU PRESIDENT**

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

### **Article 73    FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET POUVOIR DU CONSEIL SYNDICAL**

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées mais toutefois le président et les membres du conseil syndical peuvent être défrayés de leurs débours dûment justifiés.

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

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

### **SECTION 3 - ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article 74    AVIS DONNES PAR LE CONSEIL SYNDICAL**

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

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

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

#### **Article 75    ROLE ET POUVOIR DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités 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.

#### **Article 76    MISSION ET DELEGATIONS SPECIALES DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical peut également recevoir des missions ou délégations de l'assemblée générale portant sur un acte ou une décision expressément déterminés et visés à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation peut autoriser le conseil syndical à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

#### **Article 77    RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL SYNDICAL**

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

### **SECTION 4 - DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article 78    PROCES VERBAUX**

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

**Article 79     DECOMPTE DES VOTES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

**Article 80     REGISTRE DES PROCES VERBAUX DU CONSEIL SYNDICAL**

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

**Article 81     COPIE DES PROCES VERBAUX DU CONSEIL SYNDICAL**

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

## **CHAPITRE SEPTIEME**

### **SYNDIC**

#### **SECTION 1 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

**Article 82**

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

**Article 83     NOMINATION**

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 14 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est pourvu 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.

**Article 84     DUREE ET RENOUVELLEMENT**

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue aux deux alinéas précédents.

### **Article 85    REVOCATION**

L'assemblée générale peut, dans les conditions du mandat, révoquer le syndic à condition de l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

### **Article 86    DEMISSION DU SYNDIC**

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

### **Article 87    EMPECHEMENT DU SYNDIC**

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

### **Article 88    MANDAT**

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

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

## **SECTION 2 - ATTRIBUTIONS**

### **Article 89    REGLES GENERALES**

**Le syndic est chargé :**

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- 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.

### **AMIANTE - TERMITES - CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions relatives à la législation sur l'amiante, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires est tenu de faire respecter les obligations suivantes :

#### **// Repérage des matériaux**

Doivent nécessairement faire l'objet d'un repérage, confié à un contrôleur technique, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle, les matériaux suivants :

1/ Flocage ;

2/ Calorifugeage et faux plafonds ( décret n° 96-97 du 7 février 1996) ;

3/ Nouveaux matériaux dont la liste est définie dans le cadre de l'annexe du décret du 13 septembre 2001 ( murs, cloisons, plafonds, gaines, dalles de sol, canalisations, claquets, portes coupe-feu...).

### **III/ Le dossier technique**

**Le dossier technique doit comporter :**

1/ La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que le cas échéant, leur signalisation, l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;

2/ L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;

3/ Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits notamment les procédures d'intervention y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

Le repérage étendu aux nouveaux matériaux et le dossier technique doivent être réalisés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, les dispositions de la loi du 8 juin 1999 et du décret du 3 juillet 2000 concernant la lutte contre les termites devront être mises en œuvre dès qu'un arrêté local d'application interviendra.

Enfin, en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe.

Les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 90 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.

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

### **Article 91 PERSONNEL**

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

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

## **Article 92     LISTE DES COPROPRIETAIRES**

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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.

## **Article 93     ARCHIVES**

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967 (notamment le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, l'état de répartition des charges, les conventions relatives aux droits accessoires aux parties communes), ainsi que toutes conventions pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, les cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

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

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

## **Article 94     COMPTABILITE**

Le syndic tient une comptabilité pour le syndicat, faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat et présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et leurs annexes ainsi que la situation de trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il prépare un budget prévisionnel annuel, qu'il soumettra au vote de l'assemblée, à la majorité des membres présents ou représentés de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel.

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent et si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée

générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

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

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

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

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

1°) Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2°) Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3°) Aux travaux d'amélioration , tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°) Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5°) Et d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement . L'engagement est soldé par le règlement, en conformité avec l'article 14- 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Les avances sont remboursables.

### **Article 95    AVANCES - PROVISIONS**

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues ci-après sous l'article intitulé " avance-provisions ", dans les conditions arrêtées audit article.

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

### **Article 96    DEPOT DES FONDS**

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

Dans le cas où le syndic désigné serait un syndic non professionnel, il devra obligatoirement ouvrir un compte séparé de son compte personnel au nom du syndicat.

En revanche, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, l'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1 de cette même loi.

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

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

La méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé et ce dans les trois mois de sa désignation, entraîne la nullité de plein droit de son mandat. Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

### **Article 97    CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité , ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité des membres présents ou représentés.

### **Article 98    ACTIONS EN JUSTICE**

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, de la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, de mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que lorsqu'il s'agit de défendre aux actions intentées contre le syndicat.

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

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions relatives au budget prévisionnel et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit. Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce seul copropriétaire.

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

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

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

### **Article 99    PRISE DE POSSESSION DES PARTIES COMMUNES**

Le syndic désigné aura tous pouvoirs à l'effet de prendre possession des parties communes à leur achèvement pour le compte des copropriétaires et de signer en leur nom le procès-verbal de prise de possession en y faisant insérer les réserves qu'il estimera nécessaires.

### SECTION 3 - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

#### Article 100    DELEGATION

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant à la majorité de l'article 25-1, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée (acte ou décision), visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider des dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

### CHAPITRE HUITIEME

#### PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

#### Article 101    AVANCE - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

Article 35 du décret du 17 mars 1967 : 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 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4°) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travail adopté par l'assemblée générale ;

5°) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic procédera à tous encaissements, et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

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

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité

déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

#### Avances et provisions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il pourra exiger le paiement de toutes avances et provisions, notamment les provisions égales au quart du budget voté, à moins que l'assemblée ne fixe 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.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues 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 du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

#### Article 102 INTERETS DE RETARD

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

#### Article 103 RECOUVREMENT DES FONDS

Les dispositions de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution sont applicables au recouvrement des créances.

#### Article 104 SURETES

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

#### Article 105 INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

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

## CHAPITRE NEUVIEME

### ASSURANCES

#### Article 106    RISQUES ASSURES

Le syndicat sera assuré contre :

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

#### Article 107

L'immeuble sera assuré préalablement à son achèvement contre les risques énoncés à l'article précédent par les soins de son constructeur pour un montant égal au coût de sa reconstruction. La ou les polices seront souscrites pour une durée qui ne devra pas excéder trois ans.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer cette ou ces polices et en supporter le coût. Le syndic, provisoire ou définitif, est habilité à signer les avenants de transfert du constructeur au syndicat éventuellement nécessaires.

Les copropriétaires pourront décider la souscription de toutes polices ou avenants complétant les garanties procurées par la ou les polices susvisées.

A l'expiration de celles-ci, les nouvelles polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic dans le respect de la décision d'assemblée générale ayant voté la nature et l'étendue des garanties.

#### Article 108    COMPLEMENT D'ASSURANCE PAR LES COPROPRIETAIRES

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

#### Article 109    OBLIGATION D'ASSURANCE DES COPROPRIETAIRES

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

#### Article 110    ENCAISSEMENT DES INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, à charge pour ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions définies par l'assemblée générale.

### **Article 111    AFFECTATION DES INDEMNITES**

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

## **CHAPITRE DIXIEME**

### **DISPOSITIONS COMMUNES**

#### **Article 112    FORME DES NOTIFICATIONS**

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété ; tant au présent chapitre qu'au chapitre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

## **CHAPITRE ONZIEME**

### **TITRE I**

#### **MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### **Article 113    DROIT DE MODIFICATION : PRINCIPE**

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

#### **Article 114    CONDITIONS DE MAJORITE**

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

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

#### **Article 115    MODIFICATION DES CHARGES : CONDITION DE MAJORITE**

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

### **Article 116**

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

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

#### **En conséquence :**

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25, et le cas échéant 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

## **TITRE II**

### **ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION**

#### **SECTION 1 - ACTES D'ACQUISITION**

### **Article 117 ACQUISITION DE PARTIES COMMUNES**

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

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif.

Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

### **Article 118 CONDITIONS DE MAJORITE**

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

### **Article 119     DROIT D'ABANDON AU SYNDICAT**

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; ainsi, chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire, mais la décision d'acquisition immobilière dudit ou desdits lots doit être prise à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

## **SECTION 2 - ACTES DE DISPOSITION**

### **Article 120**

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

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

### **Article 121**

Lorsque les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Article 122**

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

### **Article 123**

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

## **TITRE III**

### **AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION**

### **Article 124**

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

**TITRE IV**  
**RECONSTRUCTION**

**Article 125**

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 et 41 de la loi du 10 juillet 1965.

**CHAPITRE DOUZIEME****DISPOSITIONS FINALES****Article 126**    **PUBLICITE FONCIERE**

Le règlement de copropriété et éventuellement ses modificatifs seront publiés au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

**Article 127**    **MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**Article 128**    **ELECTION DE DOMICILE**

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

**MENTIONS FINALES**

Les parties confèrent tous pouvoirs à tous clercs de l'étude du Notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte, tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

DONT ACTE établi sur *deux* et *une* pages.

Fait à Paris 15ème, 17, rue Péclet et le notaire soussigné en a donné lecture aux parties et recueilli leur signature.

Ledit acte comprenant :

- *deux* ligne(s)
- *deux* renvoi(s)
- *deux* chiffre(s)
- *deux* barre(s)
- *deux* mot(s) comme nul(s)

*h*                      *h*  
*ch*                      *h*

Je soussigné Me Robert Le Nénan notaire à Paris 15<sup>ème</sup> 17, rue Péclet, certifie que :

- Le présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.
- L'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée notamment s'agissant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE par la production du Règlement de copropriété.
- La présente expédition établie sur soixante deux pages est conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve le nombre de renvoi , de barre tirées dans les blancs, de ligne entière mot rayé comme nul ci-dessus indiqué.

