

**DOCUMENT DE SYNTHESE**

**Syndicat des copropriétaires du 26 Allée des Epines Vinettes  
à Nozay (91620).**

Contenant :

le règlement de copropriété d'origine en date du 18 septembre 1974 ainsi que toutes les modifications qui y ont été apportées depuis son établissement et qui ont fait l'objet d'une publication.

## PREAMBULE

Le règlement de copropriété qui va suivre est établi en vue de la division de l'ensemble immobilier que la Société Civile Immobilière “ LE PARC DE LA CROIX BOISEE ” se propose d'édifier à NOZAY (Essonne) lieu dit “ Villarceaux ”.

Depuis sa publication à la conservation des hypothèques en 1974, les copropriétaires des choses et parties communes de l'ensemble immobilier se trouvent obligatoirement et de plein droit, constitués en syndicat.

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement établi conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par celles du 28 décembre 1966, du 31 décembre 1985, du 13 juillet 1992, du 21 juillet 1994, du 21 janvier 1995, du 18 décembre 1996, du 13 décembre 2000, du 2 juillet 2003 et de la loi du 13 juillet 2006 et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967 modifié par ceux du 9 juin 1986, du 15 février 1995, du 23 mai 1997 et du 27 mai 2004 portant règlement d'administration publique pris pour son application, a pour objet :

a) d'établir la désignation de l'ensemble immobilier à réaliser par la Société Civile Immobilière “ LE PARC DE LA CROIX BOISEE ”, ainsi que l'état descriptif de division,

b) de déterminer les parties de cet ensemble immobilier affectée à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dites “ parties privées ” ainsi que les parties qui seront à usage collectif des copropriétaires dites “ parties communes ”,

c) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents lots composant l'ensemble immobilier, tant sur les parties dont ils auront la jouissance exclusive que sur celles qui leur seront communes,

d) de définir les différentes catégories de charges,

e) d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de sa gestion et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

f) de créer entre les différents copropriétaires des rapports de bon voisinage et de copropriété, afin de préserver par une jouissance paisible, la destination et le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement sera régi par le droit commun à défaut de décisions prises en assemblées générales prévues aux articles 42 à 45 ci-après.

Le présent règlement et toutes les modifications à introduire conformément à la loi obligent les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause, et en cas de démembrement de leurs droits de propriété, tel que prévu par le Titre III du Livre Second du Code Civil, les nuspropriétaires, usufruitiers et titulaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

## Article 2 - APPLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des copropriétaires. Il est chargé de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées, de fixer les droits et obligations des copropriétaires et d'organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires.

## CHAPITRE II

### DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Article 3 - DESIGNATION DES TERRAINS

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de copropriété sera édifié sur un terrain sis à NOZAY (Essonne) lieu dit " Villarceaux " compris dans la Zone à urbaniser en priorité (ZUP) de NOZAY et constituant le lot n° 7 de la zone d'aménagement.

Lesdits terrains cadastrés Section **AM n°25** forment un ensemble d'une contenance superficielle d'après arpentage **de cinq hectares vingt-trois ares seize centiares.**

#### Article 4 - DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain désigné à l'article précédent seront réalisés :

- un ensemble de 145 maisons individuelles, de 15 types différents, décrites à l'article 11, 31 de ces maisons comporteront un garage intégré. A chacune des 114 autres maisons sera affecté un box-garage privatif situé dans l'un des deux parkings enterrés désignés ci-après.
- deux parkings enterrés dit " Nord " et " Sud " ; le parking " Nord " comprenant : 54 box-garages individuels numérotés de 1 à 54, un local à usage d'entrepôt de matériel d'entretien et un local de réunion, le parking " Sud " comprenant 60 garages individuels numérotés de 1 à 60.
- deux logettes à ordures.

#### Article 5 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété, appartiendra à la Société Civile Immobilière " LE PARC DE LA CROIX BOISEE ", savoir :

- les constructions pour être réalisées par ses soins,
- le terrain au moyen d'une acquisition aux termes d'un acte reçu le dix-neuf octobre mil neuf cent soixante-treize par la Société Civile Professionnelle " DUPONT et CHARLE ", " Notaires

associés ” à PALAISEAU avec le concours de la Société Civile Professionnelle “ R. et D. MALTERRE et HEUEL, Notaires associés ” à LONGJUMEAU, publié au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU le 9 janvier 1974, volume 706 n° 3.

L'origine de propriété sera établie ultérieurement par la Société Civile Professionnelle “ R. et D. MALTERRE et HEUEL, Notaires associés ” pour être annexée à l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété.

### PARTICULARITES - SERVITUDES

L'ensemble immobilier est partie intégrante de la ZUP de NOZAY. Il constitue le lot n° 7 de la Zone d'aménagement, à ce titre il est soumis aux dispositions communes applicables à cette zone telles qu'elles découlent de l'acte d'acquisition du terrain et des documents annexés à un acte de dépôt reçu par Mes DUPONT et CHARLE, Notaire associés à PALAISEAU, le 24 octobre 1973, lesquels documents sont les suivants :

- Cahier des prescriptions générales de cession de terrains, fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans l'opération d'aménagement de la zone d'habitation de Villarceaux.
- Cahier des prescriptions spéciales fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées particulièrement pour le lot n° 7 dans la Zone d'habitation de Villarceaux.
- Règlement de chantier pris pour l'application de l'article 23 du cahier des prescriptions générales visé ci-dessus.

Ces documents ont valeur réglementaire et sont opposables à la Société et à ses ayants droit. Ils comportent obligations et servitudes dont les principales sont rappelées ci-après :

- Cahier des prescriptions générales.

“ Article 30. - obligation de supporter sans indemnité, l'apposition sur les constructions ou clôtures de panneaux indicateurs, plaques de rue et éventuellement le passage sur les parcelles privatives d'ouvrages publics, tels que câbles électriques, canalisations, fourreaux PTT, sous répartiteur et dispositifs de comptage.

“ Article 31. - cet article comporte diverses obligations d'entretien reprises à l'article 14 ci-après.

“ Article 34. - cet article a trait aux servitudes de vue ou de prospect dans le cas où le schéma d'aménagement l'impliquerait.

“ Article 35. - cet article traite des servitudes de passage public sur les voiries principales. ”

- Cahier des charges particulières.

“ Article 11. - cet article fait obligation de prendre en charge les intérêts supportés par l'Organisme aménageur au titre des avances pour réservation de lignes téléphoniques.

“ Article 15. - cet article impose une servitude de passage sur les voies et allées de l'opération et interdit le stationnement hors parkings. ”

### Article 6 - PLANS ANNEXES

La localisation et la division de l'ensemble immobilier font l'objet des plans suivants, annexés au présent règlement de copropriété :

- un plan de masse comportant l'implantation des maisons individuelles, des deux parkings enterrés et des deux logettes.
- un plan de morcellement donnant la superficie des parcelles privatives.
- les plans des parkings enterrés “ Nord ” et “ Sud ” faisant apparaître la position des box-garages et locaux communs.
- plan de coordination des voiries et réseaux divers.
- les plans d'assemblage et de distribution des cellules d'habitation par îlot.

Le plan de morcellement est établi par M. GROSS, Géomètre expert, le plan de coordination des voiries et réseaux divers par le Cabinet LE BIHAN, tous les autres plans par M. BLASCO, Architecte D.P.L.G.

### CHAPITRE III

#### DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

##### Article 7 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier sera divisé en :

- 1° Parties communes à l'ensemble des lots dont la définition est donnée à l'article 8,
- 2° Parties privatives : 259 lots de propriété privative dont la définition, la situation et la composition sont précisées aux articles 10 et 11 ci-après.

##### Article 8 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes à l'ensemble des lots sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Ces parties communes sont de deux sortes (générales et spéciales).

1° Les parties communes générales. Elles comprennent notamment :

- le sol de toutes les parties non privatives de l'ensemble immobilier (voies, cheminements piétons, aires stabilisées, parkings de surface, espaces verts y compris ceux situés au-dessus des dalles de couverture des deux parkings enterrés).
- les canalisations souterraines et les réseaux aériens se trouvant hors de l'emprise des bâtiments, nécessaires à la desserte en eau, électricité, téléphone, télévision, ainsi qu'à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- le matériel d'éclairage public (candélabres, bornes, compteurs généraux, horloges).
- le matériel d'entretien des parties communes et de ramassage des ordures ménagères.
- les logettes à ordures.

Particularités concernant le sol commun : Une convention de mise à disposition de deux parcelles de terrains est consentie à E.D.F. en vue de l'installation de deux postes de transformation électrique affectés à l'alimentation de l'ensemble immobilier et du réseau de distribution publique dont ils feront partie intégrante.

Cette convention comporte une servitude permanente d'accès aux postes de transformation et réseaux en faveur des agents d'E.D.F. afin de leur permettre d'assurer l'entretien des installations ; cette servitude est opposable à tous les copropriétaires, leurs tenants et ayants droit.

2° Les parties communes spéciales. Elles comprennent tous les éléments non privatifs des deux parkings enterrés, savoir :

- les éléments de structure tels que murs, refends, dalle de couverture y compris son étanchéité et les lanterneaux d'éclairage, rampes d'accès et radier général.
- les circulations intérieures.
- les locaux communs (local à usage de matériel d'entretien + local de réunion) situés dans le parking Nord et les installations sanitaires correspondantes à ces locaux.
- le matériel d'éclairage des circulations et des locaux communs.

#### Article 9 - INDIVISION FORCEE

Toutes les parties communes et les droits qui leur sont accessoires de quelque catégorie qu'ils soient, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

#### Article 10 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Sont affectées en parties privatives :

1° Toutes les maisons individuelles ainsi que les parcelles de terrain sur lesquelles elles auront été édifiées, le tout figurant aux plans masse et parcellaire ci-annexés ; étant précisé que la surface de chacune des parcelles de terrain indiquée dans le tableau descriptif de division pourra varier en fonction de document d'arpentage à établir ultérieurement en vue de la division cadastrale de l'ensemble immobilier. Toute différence de superficie alors constatée, excéda-t-elle un vingtième, fera le profit ou la perte de l'attributaire concerné.

2° Tous les box-garages situés dans les deux parkings enterrés et destinés aux seuls attributaires d'une maison individuelle ne comportant pas de garage intégré, ainsi que les éléments qui en font partie, notamment :

- les revêtements de sol ;
- les portes sur circulation interne du parking ;
- tout ce qui concerne les enduits intérieurs ;
- d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur des box garages.

Particularités concernant :

##### a) Les haies séparatives et les murs séparatifs des box-garages

Sont mitoyens et appartiennent en copropriété aux propriétaires concernés, les haies vives séparatives définies à l'article 6 du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier ainsi que les murs séparant entre eux les box-garages.

Toutes les questions relatives à la copropriété et à l'entretien de ces haies et murs seront réglées par le droit commun et non par le présent règlement de copropriété.

b) Le passage de réseaux communs sur des parcelles privées

Les parcelles privées de terrain des lots n° 6, 7, 10, 15, 17, 18, 29, 30, 37, 45, 46, 47, 62, 102, 103, 128, 129, 133, 138 et 139 sont frappées de servitude de passage de réseaux communs d'assainissement ou d'éclairage public.

Les droits et obligations des copropriétaires concernant l'exécution de travaux se rapportant à ces réseaux sont définis à l'article 13 ci-après.

Article 11 - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LOTS

A) Droits des copropriétaires sur les parties communes

L'ensemble des droits des copropriétaires sur les parties communes est fixé à Cent mille tantièmes de copropriété. A chaque lot est attaché un nombre de Cent millièmes de copropriété qui est indiqué dans le tableau du paragraphe D du présent article.

B) Division de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est divisé en deux cent cinquante-neuf lots numérotés de 1 à 259.

Le tout constituera des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière à laquelle sera attachée une quote-part indivise des parties communes telles qu'elles sont définies à l'article 8 ci-dessus.

Les cent quarante-cinq premiers lots comprendront chacun une parcelle de terrain privée sur laquelle sera édifiée une maison individuelle.

Les cent quatorze autres lots (numéros 146 à 259) comprendront uniquement un box-garage fermé situé dans l'un des deux parkings enterrés prévus au plan masse ; lesdits box-garages étant destinés à être attribués aux seuls attributaires de maisons individuelles ne comportant pas de garage intégré.

C) Description des maisons individuelles

Les maisons individuelles, de quinze types différents, sont assemblées en grappes suivant les dispositions du plan masse.

Chaque type de maison est défini en fonction de sa surface habitable et des possibilités de division intérieure offertes par la création de cloisonnements intérieurs.

Dans ces conditions la définition du type de maison et l'indication, sur les plans, des pièces qui la composent, ne peuvent en aucun cas préjuger du cloisonnement définitif.

Les cent quarante-cinq maisons se répartissent selon les types comme suit :

1° Maisons individuelles ne comportant pas de garage intégré

a) 16 maisons individuelles de type 4 a d'une surface habitable de 86,44 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, cellier de 4,94 mq, W.C et d'un étage comprenant 3 chambres, salle de bains, dégagements.

b) 7 maisons individuelles de type 4b d'une surface habitable de 86,82 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C cellier de 4,94 mq et d'un étage comprenant dégagements, 3 chambres, salle de bains.

c) 20 maisons individuelles de type 4 C d'une surface habitable de 88,55 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C., cellier de 3,20 mq et d'un étage comprenant dégagements, 3 chambres, salle de bains.

d) 7 maisons individuelles de Type 5a d'une surface habitable de 96,33 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, cellier de 4,94 mq et d'un étage comprenant dégagement, 3 chambres, salle de bains.

e) 26 maisons individuelles de type 5 b1 ou 5 b2 d'une surface habitable de 103,19 mq différenciées entre elles par la position de l'entrée et une distribution différente du logement, composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, cellier de 4,94 mq et d'un étage divisé en entrée, 3 chambres, salle de bains, toilettes.

f) 12 maisons individuelles de Type 5 d1 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

g) 11 maisons individuelles de Type 5 d2 d'une surface habitable de 105,54 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

h) 4 maisons individuelles de Type 5 d3 d'une surface habitable de 105,37 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant, entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, local annexe de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

i) 5 maisons individuelles de Type 6a d'une surface habitable de 114,48 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, cellier de 3,11 mq d'un premier étage comprenant 3 chambres, salle de bains, cabinet de toilettes, d'un 2ème étage comprenant 1 chambre.

j) 6 maisons individuelles de Type 6b d'une surface habitable de 110,12 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, 1 chambre, bureau, salle de bains, W.C. local annexe de 17,43 mq et d'un étage comprenant 2 chambres, cabinet de toilette.

A chacune des maisons individuelles désignées ci-dessus est affecté un box garage dont la surface et la position sont précisées à l'état descriptif de division.

## 2° Maisons individuelles avec garage intégré

k) 13 maisons individuelles de Type 5C d'une surface habitable de 96,54 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, W.C, garage cellier de 14,39 mq et d'un étage comprenant 3 chambres bureau, salle de bains, cabinet de toilettes.



l) 7 maisons individuelles de Type 5 d1 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

m) 3 maisons individuelles de Type 5 d2 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré de 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

n) 5 maisons individuelles de Type 5 d3 d'une surface habitable de 104,92 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, chambre, W.C, salle de bains, garage intégré 26,37 mq et d'un étage comprenant dégagement 3 chambres et salle d'eau.

o) 3 maisons individuelles de Type 6b d'une surface habitable de 110,12 mq composées d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, coin repas, 1 chambre, bureau, salle de bains, W.C, garage intégré de 17,43 mq et d'un étage comprenant 2 chambres, cabinet de toilette.

#### D) Tableau descriptif de division - composition des lots

Le tableau descriptif de division qui va suivre comporte 9 colonnes :

- Les numéros de lots seront portés dans la colonne 1.
- Les colonnes 2 à 5 sont réservées à la composition des lots ; étant précisé que les maisons individuelles seront désignées par leur Type suivi, lorsqu'il s'agira de maison comportant un garage intégré, des lettres G.I. portées entre parenthèses, tandis que les garages seront identifiés par leur numéro et l'indication du parking enterré (Nord ou Sud) dans lequel ils sont situés.
- Dans les colonnes 6 et 7 sont indiquées les quotes-parts de copropriété des parties communes affectées à chaque lot.
- Les colonnes 8 et 9 sont réservées à la répartition des charges communes définies à l'article 18 ci-après.

N° du lot	Composition du lot				Quote-part de copropriété des :		Répartition des charges communes	
	Maison individuelle	Surface terrain mq env.	Box-garage N° du Box	Parkin g enterré	Parties communes générales	Parties communes spéciales	Géné- rales	Spécia- les
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	5 C (G.I)	177			672	30	672	30
2	5 C (G.I)	265			672	30	672	30
3	5 d1 (G.I)	200			734	30	734	30
4	5 d1 (G.I)	147			734	30	734	30
5	5 d3 (G.I)	277			734	30	734	30
6	5 d1 (G.I)	300			734	30	734	30
7	5 b1	200			631	30	631	30
8	5 d3	241			676	30	676	30
9	5 b1	139			631	30	631	30
10	5 b1	220			631	30	631	30
11	5 d2	178			676	30	676	30
12	6 a	135			687	30	687	30
13	6 a	121			687	30	687	30
14	4 c	156			576	30	576	30
15	6 b	257			701	30	701	30
16	5 b1	187			631	30	631	30
17	4 c	134			576	30	576	30
18	6 b	295			701	30	701	30
19	4 a	136			576	30	576	30
20	5 a	219			614	30	614	30
21	4 c	241			576	30	576	30
22	6 b	235			701	30	701	30
23	4 c	149			576	30	576	30
24	4 b	146			576	30	576	30
25	5 a	155			614	30	614	30
26	5 d2	235			676	30	676	30
27	4 c	156			576	30	576	30
28	4 a	248			576	30	576	30
29	4 c	149			576	30	576	30
30	6 b	184			701	30	701	30
31	4 a	139			576	30	576	30
32	5 b2	128			631	30	631	30
33	4 a	170			576	30	576	30
34	5 a	165			614	30	614	30
35	4 b	135			576	30	576	30
36	5 d1	208			676	30	676	30
37	5 b1	222			631	30	631	30
38	5 a	188			614	30	614	30

39	5 a	161			614	30	614	30
40	5 d1	192			676	30	676	30
41	4 c	151			576	30	576	30
42	4 c	121			576	30	576	30
43	4 a	187			576	30	576	30
44	4 c	132			576	30	576	30
45	5 d1	158			676	30	676	30
46	4 c	138			576	30	576	30
47	5 d2	267			676	30	676	30
48	5 d2	259			676	30	676	30
49	5 b2	126			631	30	631	30
50	5 b2	129			631	30	631	30
51	5 b2	141			631	30	631	30
52	5 b2	163			631	30	631	30
53	4 a	225			576	30	576	30
54	5 b2	129			631	30	631	30
55	5 d2	210			676	30	676	30
56	5 c (G. I)	175			672	30	672	30
57	5 c (G. I)	233			672	30	672	30
58	5 d1 (G. I)	192			734	30	734	30
59	5 c (G. I)	173			672	30	672	30
60	5 d1 (G. I)	205			734	30	734	30
61	5 d3 (G. I)	246			734	30	734	30
62	5 d3 (G. I)	221			734	30	734	30
63	5 c (G. I)	154			672	30	672	30
64	5 d1 (G. I)	186			734	30	734	30
65	5 c (G. I)	261			672	30	672	30
66	5 d1 (G. I)	195			734	30	734	30
67	5 c (G. I)	247			672	30	672	30
68	4 c	244			576	30	576	30
69	5 d2	170			676	30	676	30
70	4 a	213			576	30	576	30
71	5 d2	193			676	30	676	30
72	5 d1	185			676	30	676	30
73	4 c	148			576	30	576	30
74	4 c	169			576	30	576	30
75	5 d1	182			676	30	676	30
76	5 d2	165			676	30	676	30
77	4 c	136			576	30	576	30
78	4 c	158			576	30	576	30
79	4 a	236			576	30	576	30
80	4 a	168			576	30	576	30
81	4 b	127			576	30	576	30

82	5 b1	153			631	30	631	30
83	6 b	224			701	30	701	30
84	4 a	179			576	30	576	30
85	4 a	185			576	30	576	30
86	5 d1	304			676	30	676	30
87	6 a	184			687	30	687	30
88	6 a	151			687	30	687	30
89	5 d3	171			676	30	676	30
90	5 d3	249			676	30	676	30
91	5 b1	220			631	30	631	30
92	5 d1	200			676	30	676	30
93	5 b1	208			631	30	631	30
94	5 b1	126			631	30	631	30
95	5 b1	119			631	30	631	30
96	5 d1	241			631	30	631	30
97	5 b2	113			631	30	631	30
98	5 b2	127			631	30	631	30
99	5 b2	151			631	30	631	30
100	5 d1	193			676	30	676	30
101	4 a	156			576	30	576	30
102	5 b2	132			631	30	631	30
103	5 a	127			614	30	614	30
104	5 c (G.I.)	161			672	30	672	30
105	6 b (G.I.)	167			759	30	759	30
106	5 b2	138			631	30	631	30
107	5 d2	231			676	30	676	30
108	4 c	110			576	30	576	30
109	4 b	132			576	30	576	30
110	5 a	144			614	30	614	30
111	4 c	127			576	30	576	30
112	6 b	189			701	30	701	30
113	5 d2	222			676	30	676	30
114	5 b2	119			676	30	676	30
115	5 d1	211			676	30	676	30
116	4 c	102			576	30	576	30
117	4 a	140			576	30	576	30
118	5 d1	170			676	30	676	30
119	5 d3	210			676	30	676	30
120	5 d3 (G.I.)	186			734	30	734	30
121	5 c (G.I.)	183			672	30	672	30
122	4 b	152			576	30	576	30
123	5 d2 (G.I.)	186			734	30	734	30
124	5 c (G.I.)	231			672	30	672	30

125	4 a	187			576	30	576	30
126	6 a	144			687	30	687	30
127	5 d3 (G.I.)	221			734	30	734	30
128	5 d2 (G.I.)	211			734	30	734	30
129	5 c (G.I.)	146			672	30	672	30
130	5 b1	119			631	30	631	30
131	6 b (G.I.)	226			759	30	759	30
132	5 c (G.I.)	124			672	30	672	30
133	6 b (G.I.)	171			759	30	759	30
134	5 d2 (G.I.)	190			734	30	734	30
135	4 b	153			576	30	576	30
136	5 b1	126			631	30	631	30
137	5 b1	138			631	30	631	30
138	4 c	164			576	30	576	30
139	4 c	170			576	30	576	30
140	5 d1	167			676	30	676	30
141	4 b	180			576	30	576	30
142	4 a	164			576	30	576	30
143	5 b2	158			631	30	631	30
144	4 a	161			576	30	576	30
145	5 d2	227			676	30	676	30
146			1	NORD	58	975	58	975
147			2	NORD	58	820	58	820
148			3	NORD	58	820	58	820
149			4	NORD	58	820	58	820
150			5	NORD	58	820	58	820
151			6	NORD	58	820	58	820
152			7	NORD	58	820	58	820
153			8	NORD	58	820	58	820
154			9	NORD	58	820	58	820
155			10	NORD	58	820	58	820
156			11	NORD	58	820	58	820
157			12	NORD	58	820	58	820
158			13	NORD	58	820	58	820
159			14	NORD	58	820	58	820
160			15	NORD	58	820	58	820
161			16	NORD	58	975	58	975
162			17	NORD	58	975	58	975
163			18	NORD	58	820	58	820
164			19	NORD	58	820	58	820
165			20	NORD	58	820	58	820
166			21	NORD	58	820	58	820
167			22	NORD	58	820	58	820
168			23	NORD	58	820	58	820

169			24	NORD	58	820	58	820
170			25	NORD	58	820	58	820
171			26	NORD	58	820	58	820
172			27	NORD	58	820	58	820
173			28	NORD	58	820	58	820
174			29	NORD	58	820	58	820
175			30	NORD	58	975	58	975
176			31	NORD	58	975	58	975
177			32	NORD	58	820	58	820
178			33	NORD	58	820	58	820
179			34	NORD	58	820	58	820
180			35	NORD	58	820	58	820
181			36	NORD	58	820	58	820
182			37	NORD	58	820	58	820
183			38	NORD	58	820	58	820
184			39	NORD	58	820	58	820
185			40	NORD	58	820	58	820
186			41	NORD	58	820	58	820
187			42	NORD	58	820	58	820
188			43	NORD	58	820	58	820
189			44	NORD	58	820	58	820
190			45	NORD	58	820	58	820
191			46	NORD	58	820	58	820
192			47	NORD	58	820	58	820
193			48	NORD	58	820	58	820
194			49	NORD	58	820	58	820
195			50	NORD	58	820	58	820
196			51	NORD	58	820	58	820
197			52	NORD	58	820	58	820
198			53	NORD	58	820	58	820
199			54	NORD	58	975	58	975
200			1	SUD	58	975	58	975
201			2	SUD	58	820	58	820
202			3	SUD	58	820	58	820
203			4	SUD	58	820	58	820
204			5	SUD	58	820	58	820
205			6	SUD	58	820	58	820
206			7	SUD	58	820	58	820
207			8	SUD	58	820	58	820
208			9	SUD	58	820	58	820
209			10	SUD	58	820	58	820
210			11	SUD	58	820	58	820
211			12	SUD	58	820	58	820
212			13	SUD	58	820	58	820

213			14	SUD	58	820	58	820
214			15	SUD	58	820	58	820
215			16	SUD	58	975	58	975
216			17	SUD	58	975	58	975
217			18	SUD	58	820	58	820
218			19	SUD	58	820	58	820
219			20	SUD	58	820	58	820
220			21	SUD	58	820	58	820
221			22	SUD	58	820	58	820
222			23	SUD	58	820	58	820
223			24	SUD	58	820	58	820
224			25	SUD	58	820	58	820
225			26	SUD	58	820	58	820
226			27	SUD	58	820	58	820
227			28	SUD	58	820	58	820
228			29	SUD	58	820	58	820
229			30	SUD	58	975	58	975
230			31	SUD	58	975	58	975
231			32	SUD	58	820	58	820
232			33	SUD	58	820	58	820
233			34	SUD	58	820	58	820
234			35	SUD	58	820	58	820
235			36	SUD	58	820	58	820
236			37	SUD	58	820	58	820
237			38	SUD	58	820	58	820
238			39	SUD	58	820	58	820
239			40	SUD	58	820	58	820
240			41	SUD	58	820	58	820
241			42	SUD	58	820	58	820
242			43	SUD	58	820	58	820
243			44	SUD	58	975	58	975
244			45	SUD	58	975	58	975
245			46	SUD	58	820	58	820
246			47	SUD	58	820	58	820
247			48	SUD	58	820	58	820
248			49	SUD	58	820	58	820
249			50	SUD	58	820	58	820
250			51	SUD	58	820	58	820
251			52	SUD	58	820	58	820
252			53	SUD	58	820	58	820
253			54	SUD	58	820	58	820
254			55	SUD	58	820	58	820
255			56	SUD	58	820	58	820
256			57	SUD	58	820	58	820
257			58	SUD	58	820	58	820

258			59	SUD	58	820	58	820
259			60	SUD	58	975	58	975
	Totaux				100.000	100.000	100.000	100.000

## CHAPITRE IV

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### Article 12 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout propriétaire d'un lot, copropriétaires des parties communes sera responsable à l'égard des autres propriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs. En outre, il est tenu aux différentes obligations de servitudes énumérées à l'article 5 telles qu'elles résultent des documents annexés à l'acte de cession des terrains.

Chacun des copropriétaires devra donc imposer le respect des prescriptions du cahier des charges du groupe d'habitations et du présent règlement aux locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux, sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir, même avec le temps, un droit acquis.

Le Syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

#### Article 13 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne la maison individuelle, le garage et le terrain qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et d'en disposer comme bon lui semblera, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

##### 1° - Travaux particuliers et entretien des maisons individuelles

Chaque propriétaire, ses tenants ou ayants-droit, est tenu de garder la maison individuelle à lui attribuée en l'état où il l'a reçue, de s'abstenir de toute modification de forme, de l'aspect ou de la couleur des enduits, des boiseries extérieures et des fermetures, comme d'en démolir tout ou partie sans autorisation de l'Assemblée Générale. L'éventuel projet de modification devra avoir été établi par un homme de l'art et soumis au Syndic, par lettre recommandée, ou contre récépissé, afin d'être présenté au vote de l'Assemblée Générale. La décision, si elle est favorable, sera prise sous réserve des autorisations administratives nécessaires, à obtenir par l'intéressé. En aucun cas une autorisation administrative ne pourra prévaloir sur une décision de l'Assemblée Générale.



## 2° - Travaux sur canalisations communes à l'ensemble des copropriétaires

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution de travaux de réparations ou de modifications se rapportant aux canalisations et conduites pouvant traverser leurs parties privatives et en conséquence livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire et de réaliser les travaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant les travaux, aux frais de la copropriété.

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 e, g, h, et i de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, 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 dégradation, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite et de ceux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h de l'article 25, par le d de l'article 26 et par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

## 3° - Occupation des maisons individuelles

Le groupe d'habitations étant destiné à l'habitation familiale, chaque copropriétaire propriétaire de maison individuelle a le devoir d'en jouir sans nuire aux autres propriétaires. A cet effet, il est tenu de s'abstenir de toute forme d'occupation pouvant entraîner une gêne diurne ou nocturne de l'ensemble ou de certains de ses voisins, notamment par le bruit, l'exercice d'une activité professionnelle ou autre, avec ou sans moteur, susceptible de provoquer des bruits, des vibrations, des parasites électriques, des odeurs, des fumées et émanations.

Il devra en outre se conformer aux stipulations de l'article 9 du cahier des charges.

Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes. Les chiens de première catégorie au sens de la loi du 6 janvier 1999 seront interdits dans l'immeuble.

#### 4° - Occupation des box - garages

Chaque copropriétaire propriétaire d'un box-garage situé dans l'un des parkings enterrés devra veiller à n'apporter aucune entrave à la circulation à l'intérieur du parking. A cet effet le stationnement des véhicules automobiles, motos, cycles et vélomoteurs sur les couloirs de circulation est formellement interdit. De même sont interdits tous lavages de véhicules automobiles, motos etc... à l'intérieur des parkings souterrains.

#### 5° - Plaques indicatrices

Chacun pourra placer sur la borne compteur-sonnerie, une plaque indiquant ses nom, prénoms et activités.

Aucune enseigne ne pourra être installée sur les murs, fenêtres et toitures des maisons individuelles.

#### 6° - Utilisation des terrains privatifs

Chaque propriétaire de maison individuelle aura la charge de l'aménagement et de l'entretien comme tel, du surplus de la parcelle de terrain non couverte par la construction. Il aura également à sa charge :

- l'entretien des limitations de propriété ; à cet effet, il assurera en particulier la taille saisonnière des haies séparatives et le remplacement des arbustes morts dans les meilleurs délais. De même le propriétaire dont le fond de parcelle comporte une clôture existante devra veiller à n'y apporter aucun dommage ;

- l'entretien et la réparation éventuelle des raccordements individuels aux réseaux collectifs. Toutefois, les travaux de réparation de ces raccordements à effectuer sous le sol des parties communes devront être signalés au Syndic, qui les fera exécuter et portera la dépense au compte de l'intéressé.

#### 7° - Clôtures

Chaque propriétaire, ses tenants ou ayants droit, est tenu d'entretenir de façon régulière les haies vives clôturant sa propriété. Il pourra procéder s'il le désire, au remplacement de la haie de troènes qui le clôture par une haie vive composée d'arbustes d'essence non dangereuse ou épineuse, tels par exemple le laurier, le fusain, le thuya, etc...

Ce remplacement ne pourra s'effectuer pour les haies mitoyennes qu'en complet accord avec le riverain ; la nouvelle haie vive substituée aux troènes devra respecter les conditions de hauteur définies à l'article 6 du cahier des charges du groupe d'habitations.

Chaque propriétaire pourra clore sa propriété à condition de respecter le type et la hauteur de clôture définis à l'article 7 du cahier des charges du groupe d'habitations.

## 8° - Division - Réunion

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé.

En outre les box garages ne pourront en aucun cas être aliénés, dévolus ou attribués séparément afin que tout propriétaire d'une maison individuelle ne comportant pas de garage intégré continue à être également propriétaire d'un box garage."

## 9° - Antennes individuelles

Suite au refus par l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> février 1980 de renouveler le contrat d'entretien de l'antenne collective et en application des dispositions du décret du 22 décembre 1967 instituant un droit à l'antenne, tout copropriétaire s'est doté à ses frais d'une antenne individuelle pour son usage personnel.

## Article 14 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Il respectera les dispositions des articles 2 et 3 du cahier des charges et se conformera aux stipulations ci-après :

1° - L'aspect des choses et parties communes devra être respecté. Il ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires et après obtention des autorisations administratives nécessaires.

2° - Les espaces verts, les voies desservant le groupe d'habitations et les places ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit. Chaque copropriétaire aura simplement un droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs ou employés.

3° - Les espaces verts sont réservés aux propriétaires, à leur famille et à leurs invités ; les plantations et équipements, placés sous leur sauvegarde, devront être respectés. Tout dommage causé par un copropriétaire, sa famille ou ses invités devra être réparé, soit par le copropriétaire tenu pour responsable, soit par le Syndic qui imputera alors la dépense au compte de l'intéressé.

4° - La circulation sur la voirie interne desservant l'ensemble immobilier est interdite à tout véhicule, même s'il appartient à un copropriétaire, sauf cas d'urgence ou d'impérieuse nécessité tels qu'emménagement, déménagement, livraisons encombrantes, circulations des services de sécurité et d'ambulances.

Les aires de stationnement, parkings communs, bien qu'exclusivement réservées aux visiteurs, peuvent exceptionnellement être utilisées par les copropriétaires. Cependant, afin d'éviter tous abus, chaque copropriétaire est tenu d'utiliser en priorité, et quelle que soit l'heure, son garage individuel ou son box-garage. Enfin, ces aires de stationnement ne pourront être utilisées que pour y garer des automobiles et motocyclettes, à l'exclusion de tout autre véhicule (camionnettes, poids lourds, caravanes, remorques à bateaux, etc... par exemple).

5° - D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, sauf exception décidée à titre précaire par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

6° - Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.

7° - L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes.

## CHAPITRE V

### LES CHARGES

Conformément aux dispositions de l'article 45-1 du décret de 1967, modifié par celui du décret du 27 mai 2004, les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Article 15 - Les dispositions du présent chapitre vont définir les différentes catégories de charges incombant aux copropriétaires. Elles sont de deux ordres :

- les charges individuelles ;
- les charges communes.

### Article 16 - CHARGES INDIVIDUELLES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des biens qui lui appartiendront. Comme tel, il sera tenu aux réparations et au remplacement, le cas échéant, de tout ce qui constitue sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée à l'article 10 ci-dessus.

Il sera également tenu à l'entretien et aux réparations à faire aux clôtures et aux murs

mitoyens, pour tout ce qui concerne la partie se trouvant à l'intérieur de sa propriété.

Il paiera :

- les primes de toutes assurances qu'il contractera personnellement à raison des choses qui seront sa propriété ;
- les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom en raison de son droit de propriété ;
- les redevances de location, les frais de remplacement et d'entretien de tous compteurs affectés aux besoins des locaux privés, ainsi que les consommations individuelles d'eau et d'électricité.

Enfin, tous les frais d'entretien et de réparation ou de reconstruction totale ou partielle des clôtures et murs mitoyens seront supportés par moitié par les propriétaires intéressés. Il en sera de même pour la partie de couverture recouvrant un mur mitoyen et éventuellement des descentes de gouttières et regards communs à plusieurs maisons individuelles.

#### Article 17 - CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Chaque copropriétaire peut, dans les conditions et délais fixés par l'article 12 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965, poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de ladite Loi.

#### Article 18 - DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

1° - Définition : Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires, sont de deux ordres :

a) Les charges communes générales

C'est-à-dire les dépenses afférentes :

- au sol indivis et aux clôtures générales de l'ensemble immobilier ;
- à l'éclairage des espaces libres et des voies de dessertes de l'ensemble immobilier ;

- aux voies de dessertes intérieures (Rues, Allées piétons et sentiers) trottoirs, parkings visiteurs et leurs abords ;
- aux aménagements, équipements, jeux d'enfants, entretien des espaces verts ;
- électricité, etc... ;
- aux branchements et canalisations générales, dans la partie comprise entre les canalisations des services publics et le départ des canalisations propres à chaque lot ;
- aux consommations d'eau et d'électricité nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- au ramassage et au stockage des ordures ménagères, à l'entretien du matériel nécessaire ;
- au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les rétributions pour services permanents ou occasionnels, les assurances des biens communs, les impôts communs etc....

#### b) Les charges communes spéciales

Qui sont spécifiques aux deux parkings enterrés, c'est-à-dire toutes les dépenses afférentes:

- aux fondations, aux gros murs et poutres, en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature des 2 parkings enterrés ;
- au gros œuvre de la dalle de couverture des deux parkings enterrés y compris son étanchéité, mais non compris les aménagements et plantations situés au-dessus de cette dalle ;
- aux murs séparant les parties communes des parties privées (mais non compris les portes donnant accès à chaque partie privée) ;
- aux coffres, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur des parkings, ainsi que les lanterneaux d'éclairage ;
- aux branchements et canalisations d'eau et d'électricité, aux canalisations d'eau pluviales et usées, y compris les canalisations d'égout, pour les parties desdits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements de chaque parking enterré ;
- aux ornements, accessoires, installations d'éclairage commun des parkings ;
- aux éclairages et à l'entretien des circulations intérieures des parkings et des locaux communs ;
- à l'assurance des parkings enterrés ;
- et d'une façon générale tous les charges résultant de l'entretien et de la conservation des deux parkings enterrés.

#### 2° - Répartition des charges Communes

a) Les charges communes générales : telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété des parties communes générales.

Le détail de la répartition de ces charges figure dans la colonne 8 du tableau constituant le paragraphe D de l'article 11 ci-dessus.

b) Les charges communes spéciales : telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété des parties communes spéciales.

Le détail de la répartition de ces charges figure dans la colonne 9 du tableau constituant le paragraphe D de l'article 11 ci-dessus.

#### Article 19 - ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Le Syndic de copropriété prendra toutes dispositions utiles pour :

##### En ce qui concerne les espaces verts

- que soit assuré le bon état des plantations situées sur les parties d'usage collectif et s'il y a lieu le remplacement des sujets chétifs ou morts ;
- et que tous les soins soient apportés à la propreté, l'esthétique et le bon entretien des espaces verts.

#### Article 20 - PROVISION ET REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Conformément aux articles 14-1, 14-2 et 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 issus de la loi du 13 décembre 2000, pour faire face aux dépenses courantes communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

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

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats des copropriétaires.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le

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

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004, au titre du budget prévisionnel le syndic peut exiger le versement :

- De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
  
- 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 décret du 17 mars 1967 ;
- Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance : les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, 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 et des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.



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

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

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

Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, et si l'Assemblée en décide ainsi, les sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure majorées d'une pénalité fixée à un pour cent par mois ou fraction de mois en retard. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée. La dette d'un copropriétaire défaillant peut, sur décision de l'assemblée générale, être répartie entre tous les copropriétaires pour permettre au syndicat d'honorer ses propres engagements.

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision, d'appels de fonds supplémentaires ou de règlements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 et l'article 19-1 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil.

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

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire.

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, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

## CHAPITRE VI

### MUTATIONS DE PROPRIETE

#### LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

#### Article 21 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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.

#### Article 22 - MUTATIONS ENTRE VIFS

Quiconque voudra vendre ou disposer entre vifs des biens lui appartenant, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation s'il est encore débiteur d'une Société de Crédit Immobilier, obtenir l'accord de cette dernière.

Concernant le recouvrement des charges, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004 modifiant celui du 17 mars 1967, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

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

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à

l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

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

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

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

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

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

En application de l'article 6-1 du décret du 17 mars 1967 issu du décret du 15 février 1995, le notaire, ou, selon le cas l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967, 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 ses 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.

En application du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 15 février 1995, cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Conformément à l'article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 issu de celle du 13 décembre 2000, tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, peut à sa demande prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du code de la construction et de l'habitat.

De plus, si le candidat à l'acquisition le demande au propriétaire cédant celui-ci sera tenu de porter à sa connaissance ces deux documents.

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de celle du 18 décembre 1996, la superficie de la partie privative devra être mentionnée dans toute promesse de vente ou d'achat ou tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un lot. A défaut, la nullité de l'acte pourra être demandée.

Conformément à l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967, issu de celui du 23 mai 1997, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Conformément à l'article 4-2 du décret du 17 mars 1967, issu de celui du 23 mai 1997, les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Conformément à l'article 4-3 du décret du 17 mars 1967, issu de celui du 23 mai 1997, le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

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

parties :

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

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

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

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

4° 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.

#### Article 23 - MUTATIONS PAR DECES

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

#### Article 24 - ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu **au dernier domicile connu de l'ancien propriétaire, soit le vendeur seul connu du syndic.**

#### Article 25 - LOCATIONS

Chaque copropriétaire pourra louer, vides ou meublés, les biens lui appartenant, mais la location ne pourra avoir lieu qu'au bénéfice d'une seule et même famille, **en usant en bon père de famille**, et sous réserve de respecter la destination des lieux comme prévu au paragraphe 2° de l'article 9 définissant les conditions d'application.

Toutefois, il est rappelé si le copropriétaire est encore débiteur d'une Société de Crédit Immobilier, qu'il ne pourra procéder à la location envisagée qu'après avoir obtenu l'autorisation de cette dernière, conformément aux prescriptions de la législation sur les H.L.M.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation, l'obligation de respecter, en ce qui les concerne, les conditions prescrites par le présent règlement.

#### Article 26 - SOLIDARITE

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

#### Article 27 - TRAVAUX DE MODIFICATIONS

Sous réserve de l'accord de la Société de Crédit Immobilier créancière, s'il est encore débiteur de cette Société, et à condition de ne pas nuire à l'esthétique du Groupe d'habitations **ni aux droits des autres copropriétaires**, chaque copropriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux et dépendances.

### CHAPITRE VII

#### ADMINISTRATION

##### Titre 1 - SYNDICAT

(Formation - Dénomination - Objet - Siège - Durée - **Copropriétés en difficulté**)

#### Article 28 - FORMATION

La collectivité des copropriétaires des choses et parties communes du groupe d'habitations

réalisé par la Société Civile Immobilière “ LE PARC DE LA CROIX BOISEE ”, est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile et régi par la Loi n° 65.557 du Dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et le décret 67.223 du 17 mars mil neuf cent soixante-sept.

Ce Syndicat se trouvera constitué par le seul fait que les lots de construction dépendant du groupe d'habitations deviendront la propriété de personnes différentes.

Tout copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soient, des biens indivis du groupe d'habitations, sera membre de plein droit du Syndicat.

#### Article 28 bis

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative conformément aux dispositions de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 issu de celle du 13 décembre 2000.

#### Article 29 - DENOMINATION

Le Syndicat a pour dénomination “ Syndicat de la Résidence LE PARC DE LA CROIX BOISEE ”.

#### Article 30 - OBJET

Le Syndicat a pour objet l'administration, la conservation, la gestion et l'entretien de toutes les parties et choses communes. Il assure la répartition des dépenses entre les membres du Syndicat, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut modifier le règlement de copropriété et les présents statuts, en respectant toutefois les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée Générale de ses membres et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

#### Article 31 - SIEGE

Le siège du Syndicat est fixé à **NOZAY 26 Allée des Epines Vinettes.**

#### Article 32 - DUREE

La durée du Syndicat est illimitée. Elle prendra fin lorsque celui-ci sera dégagé des obligations pour lesquelles il a été constitué, ou si le groupe d'habitations se trouve appartenir à une seule personne.

#### Article 32 bis - COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Conformément aux articles 29-1 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 issus de celle du 21 juillet 1994, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, le

président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné, par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

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

Enfin, en vertu de l'article 20 de la loi du 1er août 2003, si le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou que la sécurité des occupants est gravement menacée, le Président du Tribunal de Grande Instance peut, sur saisine du maire, désigner un expert afin de déterminer la nature et l'importance des travaux.

De plus, lorsque l'état de carence est déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune.

## Titre 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

### 1° - Convocations - Dates - Formes - Contenu - Ordre du jour complémentaire

Article 33 - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Article 34 - Le Syndic convoque l'Assemblée Générale des Copropriétaires chaque fois qu'il le juge utile et au moins une fois par an. A défaut, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Le Syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes



ou par le Conseil Syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le Syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de le faire après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application de l'article 8 dudit décret, la convocation est notifiée au syndic.

Article 35 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception et envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu ou remises contre récépissé et postées au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à sept jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé.

En application de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 issu de celui du 9 juin 1986, les convocations rappellent 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. Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, et ce pendant au moins un jour ouvré, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci doivent en aviser le Syndic et se faire représenter par l'une d'entre elles. Faute par elles de le faire, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile élu par lui.

Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004, pour que la décision soit valable, doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour les pièces suivantes :

- quand l'assemblée est appelée à approuver les comptes, l'état financier du syndicat et son compte de gestion général. Présentation avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.
  - Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
- La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles

établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

- 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 ;
- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
- 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 ;
- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
- 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 ;

De plus, pour l'information des copropriétaires, devront être également notifiés :

- Les annexes au budget prévisionnel ;
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
- 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.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par celui du 27 mai 2004, à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour de la convocation à 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.

## 2° - Tenue des Assemblées

Article 36 - L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son Président **et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs**. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'Assemblée.

Article 37 - Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 38 - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

La feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets 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 alinéas 2 et 3 et de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-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. Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 39 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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 40 - Conformément à l'article 13 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004, 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 toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

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 le ou les scrutateurs.

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, dans ce cas, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

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

### 3° - Voix - Majorité

Article 41 - Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété des parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 42 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Depuis la loi du 2 juillet 2003, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels se votent à cette majorité.

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 43 - Contrairement aux dispositions de l'article précédent, ne sont adoptées :

1° - qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de l'Assemblée Générale ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de leurs pavillon et conformes à la destination de ceux-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les 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 entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot 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 à l'article 24, 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 et 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'énergie.

h) La pose, dans les parties communes des 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 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

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

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

k) 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.

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

m) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais :

- que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, en procédant immédiatement à un second vote.

- que le projet a recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24 précité.

Conformément à l'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004, 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.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

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

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

2° - qu'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'alinéa d) du paragraphe 1° ci-dessus ;

b) La modification 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 à l'alinéa e), g), h), i), l) et m) du paragraphe 1° ci-dessus.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés à l'alinéa c) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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

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

3° - qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du groupe d'habitations.

Article 44 - 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 45 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée,

certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

### Titre 3 - SYNDIC

#### 1° Nomination - Révocation - Rémunération

Article 46 - Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible. S'il a l'intention de se démettre de ses fonctions il doit en aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 47 - L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à **trois ans en dehors de l'hypothèse prévue par l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.**

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

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

**En vertu de l'article 28 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967 issu de celui du 27 mai 2004, il peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour une durée maximum de trois ans sauf ce qui a été prévu à l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.**

**Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.**

Article 48 - Conformément à l'article 46 du décret du 17 mars 1967, à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

**La même ordonnance fixe la mission du syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y mettre fin suivant la même procédure. Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.**

**La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.**

**Conformément à l'article 47 du décret du 17 mars 1967 issu du décret du 9 juin 1986, dans tous les cas autres que celui prévu à l'article 46 du même décret, et dans le cas où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.**

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

## 2° Attributions du Syndic

Article 49 - Le Syndic est chargé d'assurer :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

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 modifiée par celles du 31 décembre 1985, du 21 juillet 1994 et du 13 décembre 2000 et par les articles 31 à 39 du décret du 17 mars 1967 modifié par ceux du 9 juin 1986 et du 27 mai 2004.

### Pouvoirs de gestion et d'administration

**ENTRETIEN** - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.



En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par celle du 13 décembre 2000, l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Cette mise en concurrence, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

**COMPTABILITE** - Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

De plus, conformément à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 31 décembre 1985, en cas de changement de syndic, l'ancien syndic a aussi pour obligation de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie et la totalité des fonds immédiatement disponibles ce, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du compte du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

**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.

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

**MISE A JOUR LISTE DES COPROPRIETAIRES** - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les

titulaires de droits de nue-propiété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

**ARCHIVES** - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n. 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

En application de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004, 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, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Conformément à l'article 33-1 nouveau inséré dans le décret du 17 mars 1967 par le décret du 27 mai 2004, 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.

De plus, conformément à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 31 décembre 1985, en cas de changement de syndic, l'ancien syndic a aussi pour obligation de remettre au nouveau syndic l'ensemble des documents et archives du syndicat, ce, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions.

**ACTION A INTENTER EN CAS DE REFUS DE L'ANCIEN SYNDIC DE TRANSMETTRE LES ARCHIVES ET LES FONDS DU SYNDICAT** - L'action visée au 3ème alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de 8 jours. Elle est portée devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

**CONVENTIONS ENTRE LE SYNDICAT ET LE SYNDIC OU SES PROCHES** - 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.

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 spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient directement ou indirectement, une participation dans son capital.

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

**NOUVELLES OBLIGATIONS DU SYNDIC** - En référence à la loi du 8 juin 1999 (article 2) relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres

insectes xylophages, le syndic, en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, doit procéder à une déclaration en mairie dès lors qu'il a connaissance de la présence de termites.

Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande auprès de son vendeur.

#### Pouvoirs d'exécution et de représentation

**POUVOIRS D'EXECUTION** - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 9 juin 1986.

**REPRESENTATION EN JUSTICE** - Le syndic représentera 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, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Toutefois, une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 du décret du 17 mars 1967 issus de celui du 9 juin 1986, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.

Article 50 - Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du Dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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

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

En application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, sous réserve des dispositions

des articles 8 et 50 du présent décret, dans le cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

#### Titre 4 - CONSEIL SYNDICAL

##### 1° Nomination - Révocation - Délibération

Article 51 - En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le Syndic et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il est constitué un Conseil Syndical composé d'au moins quatre membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Les membres de ce Conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale.

Article 52 - Le Conseil Syndical élit un Président. Il se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande de son Président ; il peut se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic.

Article 53 - Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Article 54 - Le Conseil Syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par cooptation.

Conformément à l'article 48 du décret du 17 mars 1967 issu du décret du 9 juin 1986, à défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

##### 2° Attributions du Conseil Syndical

Article 55 - Le Conseil Syndical est un organe purement consultatif. Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Le syndic reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différend.

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

L'institution du Conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers.

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

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 issu de celle du 31 décembre 1985, l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

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

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration.

Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

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

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donné au Syndic.

En cas de carence, d'empêchement ou de décès du Syndic, le Conseil Syndical convoque l'Assemblée Générale et prend toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette Assemblée.

## Titre 5 - ASSURANCES

### Article 56 - ASSURANCE DES PARTIES COMMUNES

Le Syndicat est tenu de souscrire auprès d'une Compagnie d'assurance de solvabilité reconnue :

- 1° - un contrat couvrant sa responsabilité civile en cas d'accidents ou de dommages causés aux tiers, y compris les propriétaires de lots, sur toutes les parties communes du groupe d'habitations ; le montant de la prime d'assurance sera inscrit aux charges communes générales ;
- 2° - un contrat couvrant les deux parkings souterrains contre les risques incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts causés par l'électricité

et les eaux, la privation de jouissance ainsi que le recours des voisins ; le montant de la prime d'assurance sera affecté aux charges spéciales.

Les indemnités de sinistre prévues au contrat d'assurance couvrant les deux parkings souterrains seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le parking souterrain ou l'élément sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en aurait supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

### Article 57 - ASSURANCES DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de maison individuelle est tenu de s'assurer personnellement et à ses frais auprès d'une Compagnie d'Assurance de solvabilité reconnue, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz et les eaux, ainsi que tous les risques résultant de leur propriété de nature à engager leur responsabilité vis-à-vis des habitants de l'ensemble immobilier et de tiers en général.

## Titre 6 - ACTES D'ACQUISITION

Article 58 - 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 59 - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les **deux tiers** des voix.

## Titre 7 - ACTES DE DISPOSITION

Article 60 - 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 61 - Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligation 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 réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 62 - 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 63 - 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 8 - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 64 - Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

*“ Article 30 - L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les **deux tiers** des voix) peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun, ou la création de tels locaux.*

*“ Elle fixe alors à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus élevée.*

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

*“ Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b) tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés à*

*l'alinéa 1er ci-dessus, le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.*

*“ Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.*

*“ Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixièmes de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.*

*“ Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs, du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.*

*“ Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.*

*“ Article 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.*

*“ Article 35 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.*

*“ La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.*

*“ Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.*

*“ Article 36 - Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.*



*“ Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les 10 années qui suivent ladite convention.*

*“ Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation. Avant l'expiration de ce délai le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.*

*“ Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire, et les modifications que leur exécution entraîneront dans les droits et charges des copropriétaires ”.*

## Titre 9 - RECONSTRUCTION

### Article 65 - RECONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

En cas de destruction d'une maison individuelle par l'incendie ou autrement, celle-ci pourra être reconstruite à l'identité par les soins du propriétaire sans qu'il n'ait d'autres obligations que celles de la législation en vigueur.

Si le propriétaire sinistré souhaite édifier une construction d'une architecture différente, le choix de l'architecte ainsi que les documents écrits définissant le volume et l'aspect extérieur de la nouvelle construction seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et ce afin de préserver l'aspect de l'ensemble immobilier. Les décisions de l'Assemblée Générale devront alors être prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les **deux tiers** des voix.

### Article 66 - RECONSTRUCTION D'UN PARKING ENTERRE

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.

**Conformément à l'article 38-1 issu de la loi du 30 juillet 2003, 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.**

## Titre 10 - LITIGES

Article 67 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965, entre les

copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont objet de constater les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 13 décembre 2000, 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. Malgré tout le juge pourra en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS DIVERSES

Article 68 - Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément à la Loi du 10 juillet mil neuf cent soixante-cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.