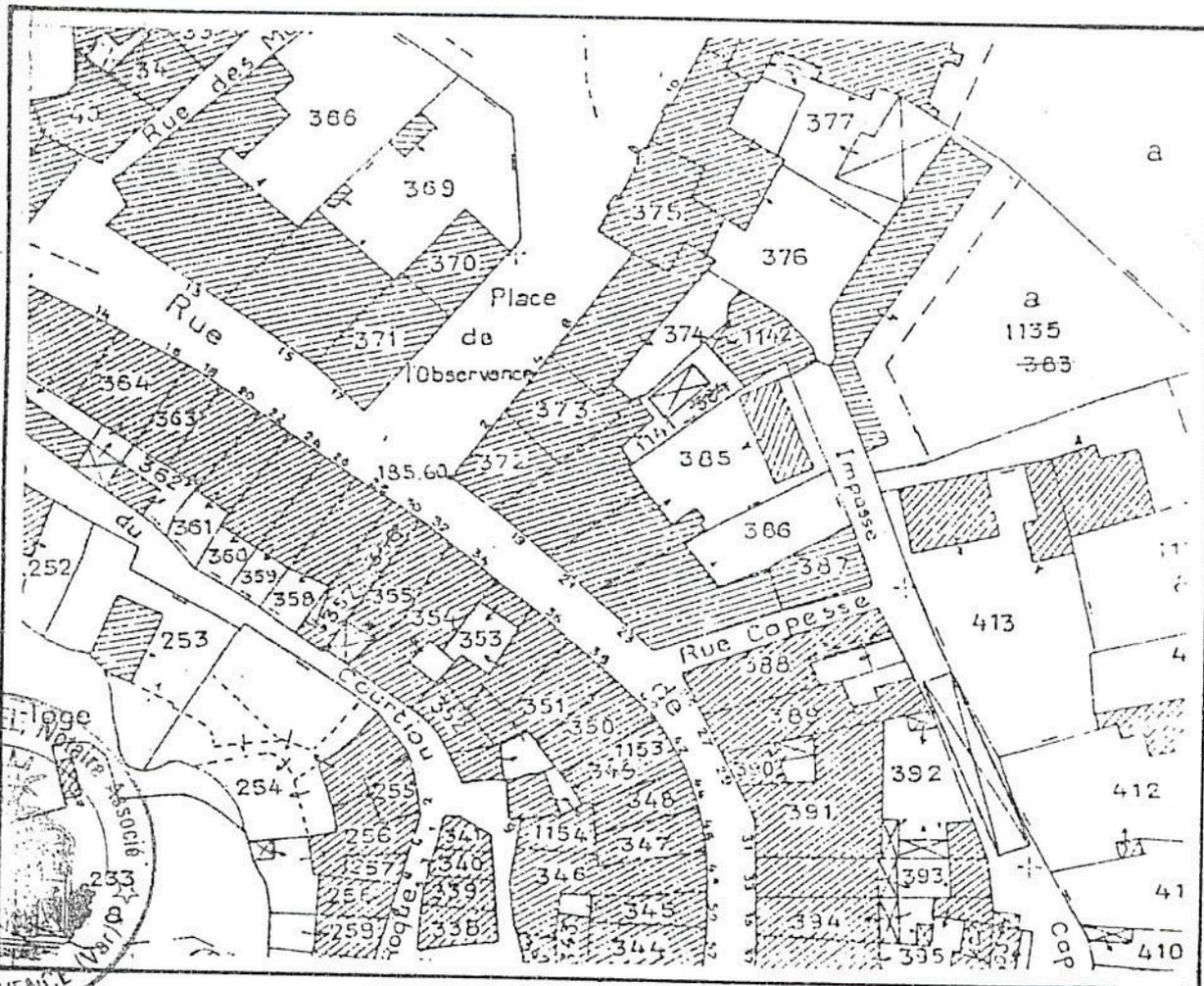


Ville de DRAGUIGNAN

19, rue de l'Observance

Cadastré : S^{on} AB - n° 1141

REGLEMENT DE COPROPRIETE



Situation au 1 / 1000

Annexe à la minute d'un acte reçu par Notaire associé sous le 25 MAI 1981

[Handwritten signatures and initials]
 A.V. Fy J.P. A.V.

TABLEAU RECAPITULATIF

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PLAN DES LOTS établis le 17 janvier 1980

MILLIEMES ' état descriptif du 17 janvier 1980

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 22 DECEMBRE
1992 (suite à l'AGO du 19 octobre 1992 organisée par SOGEDIM)

ENREGISTREMENT DE LA NOUVELLE REPARTITION
MILLIEMES du 23 MARS 1993 (suite à AGO du 24 février 1993)

ETAT REPARTITION DES CHARGES

A/ ASSIETTE FONCIERE

L'immeuble a pour assiette foncière un terrain en nature de sol bâti, jardin d'agrément situé sur le territoire de la commune de Draguignan, 19 rue Observance de deux ares soixante centiares. Ce terrain est porté au cadastre de DRAGUIGNAN
Référence : < section AB n° 1141 >

B/ CONSTRUCTION

La construction comprend un immeuble réparti en un seul bâtiment élevé de 4 étages sur rez chaussée, avec greniers, caves, et cour jardin par derrière avec dépendances.

Il est recouvert par une toiture en tuiles rondes

Le sous sol est composé de caves, on y accède par un escalier partant directement de l'entrée.

Le rez de chaussée est composé de 2 appartements et d'un débarras.

Le 1^{er} étage est composé de 2 appartements

Le 2^{ème} étage est composé de 2 appartements

Le 3^{ème} étage est composé de 2 appartements

Le 4^{ème} étage est composé de 4 greniers, transformés en appartements.

Il est précisé ici, que chaque appartement à un chauffage individuel, un compteur d'eau froide et cumulus individuel.

Il y a une antenne TV collective, pour le bâtiment avec une prise individuelle par appartement.

L'électricité de la cage d'escalier est alimentée par une minuterie dont les consommations sont répartis en fonction des millièmes.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition par les hors VALDISERRA suite au décès de leurs parents. Actes enregistrés au bureau des hypothèques de Draguignan (dates des différents actes dans les titres de propriétés de chacun. Aucune servitude passive non apparente n'a été créée

CHAPITRE II

PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DIVISION PAR LOTS

ARTICLE 3 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Constituent des parties privatives, les locaux et espaces compris dans la composition d'un lot et affectés à l'usage exclusif de son copropriétaire, avec tous leurs aménagements.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles comprennent notamment à titre énonciatif :

- les revêtements de sols, y compris ceux des terrasses privatives mais non le dispositif d'étanchéité et le gros œuvre.
- les complexes isolants, installés à l'intérieur d'un lot contre les murs périphériques ou séparatifs, s'ils sont dissociables du gros œuvre.
- les plafonds, faux plafonds et les planchers, à l'exception de leurs structures de gros oeuvre.
- les cloisons intérieures non portantes.
- les enduits, peintures et décorations intérieures.
- les portes palières, fenêtres et portes fenêtres, persiennes, volets et stores y compris leurs bâtis et huisseries.
- les installations sanitaires et celles de la cuisine.
- les installations de chauffage et de production d'eau chaude.
- les canalisations, conduites, colonnes montantes ou descendantes de toute nature situées à l'intérieur d'un local ou espace privatif et affectées à son usage exclusif, si elles ne sont pas logées dans le gros oeuvre ou sous le revêtement de sol avec tous leurs appareillages et accessoires.
- les aménagements intérieurs (placards, penderies, menuiseries, serrureries, robinetteries, boiseries, cheminées etc ;;)
- les espaces non bâtis réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé s'il en existe (jardins privatifs, caves, greniers, y compris le cas échéant les clôtures séparant ces espaces des parties communes, étant précisé que celles séparant deux espaces privatifs contigus seront réputées mitoyennes entre les copropriétaires qu'elles séparent, sans possibilité d'exercer la faculté d'abandon prévue par l'article 656 du code civil.
- les séparations entre locaux privatifs, quant elles ne font pas parties du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

ARTICLE 4 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

5

Constituent des parties communes, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise :

- soit entre l'ensemble des copropriétaires, selon la quote-part afférente à chaque lot, exprimée dans l'état descriptif de division, s'il s'agit de parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ;
- soit entre les copropriétaires qui en acquittent les charges et dans la proportion où celles-ci leur incombent, s'il s'agit d'une partie de l'immeuble ou d'un élément d'équipement réservés à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires seulement ;

Elles comprennent notamment à titre énonciatif :

- le sol bâti ou non (à l'exception des espaces privatifs) les aménagement extérieurs, les clôtures et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- les fondations, le gros œuvre et la couverture, y compris toutes superstructures.
- le gros œuvre et le dispositif d'étanchéité des balcons, loggias et terrasses (sauf leur revêtement de surface en cas d'utilisation privative).
- les éléments extérieurs des façades, y compris les balustrades et barres d'appui des locaux privatifs.
- le gros œuvre des planchers, à l'exception du revêtement des sols et de l'enduit des plafonds.
- les cloisons portantes, ainsi que celles séparant les parties communes des parties privatives (sauf les portes d'accès à ces dernières).
- les espaces et aménagement permettant d'accéder à l'immeuble et d'y circuler, jusqu'à l'entrée des locaux privatifs(dégagement, rampe d'accès, escalier etc) y compris leurs systèmes de fermetures, d'éclairage, de chauffage et appareillage accessoire.
- les canalisations, conduites, colonnes montantes et descendantes de toute nature avec tous leurs appareillages et accessoires (à l'exception des parties situées à l'intérieur d'un lot et affectées à son usage exclusif qui ne sont pas logées dans le gros œuvre ou sous le revêtement de sol.
- les locaux communs et les appareillages qui y sont installés, s'ils ne sont pas la propriété d'un service public ou concédé.
- les éléments d'équipement existants ou dont l'immeuble serait ultérieurement doté(ventilation mécanique, antenne collective etc).

ARTICLE 5 - DIVISION PAR LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La division par lots de l'immeuble est établie dans un état descriptif de division qui demeurera annexé à la minute du présent règlement dont il fait partie intégrante.

Le requérant précise que la composition de chaque lot et sa situation ont été établies par référence aux plans ci-après énumérés et annexés qu'il certifie formellement comme étant conformes à l'établissement de l'état descriptif établi par A ;BONFILS ET C ;MICHEL Géomètres experts DPLG à Draguignan le 17 janvier 1980, enregistré au bureau des hypothèques de Draguignan le 25 mai 1981.

LOT Numéro UN : une cave au sous-sol, côté rue, avec accès par servitude de deux mètres carrés depuis le lot numéro quatre ci-après ;

Avec les **DIX NEUF/ MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro DEUX : une cave au sous-sol, côté jardin, avec accès depuis le lot numéro cinq au rez de chaussée ci-après ;

Avec les **VINGT /MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro TROIS : une cave au sous-sol, côté jardin avec accès par servitude de six mètres carrés à travers le lot numéro quatre ci-après ;

Avec les **DIX SEPT/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro QUATRE : une cave au sous-sol, ouvrant sur le palier commun d'arrivée au sous sol depuis le rez de chaussée supportant une servitude de passage au profit des caves numéros un et trois.

Avec les **QUINZE/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro CINQ : un appartement composé de trois pièces principales, en façade sur la rue, sis au rez de chaussée.

Avec les **CENT SOIXANTE QUATORZE/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro SIX : la propriété privative et particulière des dégagements et débarras au rez de chaussée sur façade jardin , et du jardin.

Avec les **CENT HUIT/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro SEPT : un appartement composé de deux pièces principales en façade sur la rue sis au premier étage.

Avec les **CENT NEUF/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro HUIT : un appartement composé de deux pièces principales avec dépendances et balcon en façade sur le jardin sis au premier étage.

Avec les **CENT SIX/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble

LOT numéro NEUF : deux pièces principales avec dépendances en façade sur la rue sis au deuxième étage.

Avec les **QUATRE VINGT DIXHUIT/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro DIX : un appartement composé de deux pièces principales avec dépendances en façade sur le jardin, sis au deuxième étage.

Avec les **QUATRE VINGT NEUF/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro ONZE : un appartement composé de deux pièces principales avec dépendances en façade sur la rue sis au troisième étage.

Avec les **QUATRE VINGT SEPT/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro DOUZE : un appartement composé de deux pièces principales avec dépendances en façade sur le jardin sis au troisième étage.

Avec les **SOIXANTE DIX NEUF/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro TREIZE : un grenier au quatrième et dernier étage en façade sur le jardin.

Avec les **DIX SEPT/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro QUATORZE : un grenier au quatrième et dernier étage en façade sur le jardin.

Avec les **VINGT ET UN/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro QUINZE : un grenier composé de deux pièces attenantes au quatrième et dernier étage en façade sur la rue.

Avec les **VINGT DEUX /MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

LOT numéro SEIZE : un grenier avec petit local attenant au quatrième et dernier étage en façade sur la rue.

Avec les **DIX NEUF/MILLIEMES** des parties communes générales de l'immeuble.

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

CHAPITRE III

USAGE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 6 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire use et dispose librement des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.

Le libre exercice de ce droit est notamment soumis aux restrictions ci-après :

A/ OCCUPATION DES LOCAUX :

1°) les appartements :

Les appartements pourront être affectés à l'habitation principale ou secondaire, à l'exercice d'une profession libérale à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs et de sièges d'association.

Est cependant interdit l'exercice à titre professionnel de la danse, du chant ou de la musique.

B/ OBLIGATIONS DE VOISINAGE

Les copropriétaires ou occupants ne devront pas causer à la collectivité des désagréments excédant les inconvénients normaux de voisinage, notamment par les bruits, les odeurs, la chaleur, les vibrations, les appareils et instruments divers, leurs animaux . Les activités professionnelles exercées dans certains locaux ne doivent pas apporter une gêne aux autres copropriétaires ou occupants ni créer un danger quelconque.

C/HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les parties privatives qui intéressent l'aspect général et extérieur de l'immeuble ou contribuent à son harmonie ne pourront être modifiées ni repeintes sans l'autorisation du syndicat statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 complétée par la loi du 31 décembre 1985.

Il en est ainsi des portes palières, des fenêtres et portes fenêtres, des persiennes, volets et stores, y compris les bâtis et huisseries. En cas de

ravalement les travaux de peinture de ces parties privatives seront compris dans les travaux d'ensemble et répartis comme tels, sauf décision contraire prise en assemblée générale extraordinaire avec majorité requise à l'unanimité.

Par ailleurs, chaque copropriétaire devra faire procéder à ses frais toutes réparations nécessaires des parties privatives précitées. A défaut, les travaux de remise en état préalable pourront être commandés par le syndic aux frais du copropriétaire intéressé. La pose de stores ou tentes mécaniques est autorisée, après agrément du modèle et de la teinte par l'architecte de la commune ou à défaut par le syndic.

D/ BALCONS TERRASSES JARDIN

Les copropriétaires qui bénéficient de l'usage exclusif de balcons, terrasses ou jardin seront personnellement responsables de tous dommages (fissures, fuites etc) provoqués par leur fait direct ou indirect ou par le fait des aménagements plantations ou installations qu'ils auraient effectués. Ils seront également responsable de toute atteinte portée à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble. En conséquence, ils supporteront tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

L'entretien, la réparation ou la réfection du revêtement de surface seront également à leur charge. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leur frais.

Aucun aménagement ne pourra être effectué sur ces parties privatives, sans l'accord préalable du syndicat, statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi du 31 décembre 1985.

E/ENSEIGNES PLAQUES

Aucune enseigne, plaque, panneau, réclame ou inscription publicitaire ne pourra être apposée par un copropriétaire ou occupant, à l'extérieur des parties privatives ou communes sans l'accord du syndicat statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi du 10 décembre 1985.

F/REPARATIONS – ENTRETIEN

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations des parties communes et les éléments d'équipement, qu'elle qu'en soit la durée.

A cet effet, les personnes chargées d'apprécier, d'effectuer ou de surveiller les travaux d'entretien ou de réparation auront accès aux parties privatives.

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 leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties

privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes E G H I et J de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans des conditions prévues par les paragraphes E G H I et J de l'article 25, 26-1 et 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Pour parer au cas d'urgence, tout occupant devra, en cas d'absence prolongée, confier les clés de son appartement à une personne résidant dans la commune, dont l'adresse sera communiquée au syndic.

G/TRANSFORMATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution et l'aménagement intérieur de son lot.

Il devra cependant aviser le syndic des travaux projetés.

Selon l'importance des travaux, le syndic pourra exiger qu'une étude préalable soit effectuée par un homme de l'art, quant à leurs répercussions possibles sur l'immeuble et aux précautions à prendre. Le syndic pourra exiger que les travaux afférents au gros œuvres, autorisés par l'assemblée générale, soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ces transformations pourront avoir pour objet l'échange ou la cession de fractions de lots, leur division ou leur réunion, opérations qui pourront être effectuées sans autorisation préalable du syndicat, sauf si elles affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Toutefois il ne pourra être procédé à des travaux susceptibles :

- de porter atteinte à la destination de l'immeuble
- d'amoindrir les caractéristiques d'isolation phonique ou thermique
- d'excéder la limite de charge des planchers, murs ou cloisons portantes
- d'excéder la capacité des canalisations, conduites, colonnes montantes ou descendantes de tout nature ou les obstruer

ARTICLE 7 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Le libre exercice de ce droit est notamment soumis aux restrictions ci-après :

A/ENCOMBREMENT

Aucun travail ou entreposage ne peuvent être effectués sur les parties communes, sauf accord préalable du syndic et temporairement.
Les copropriétaires ou occupants devront veiller tout particulièrement à ne jamais encombrer les espaces ou aménagements permettant d'accéder à l'immeuble ou d'y circuler (hall, couloir, dégagement, rampe d'accès, escalier et paliers etc)

B/ASPECT EXTERIEUR

Aucune enseigne, plaque, panneau ou inscription publicitaire ne pourra être apposée par un copropriétaire ou occupant sur les parties communes, sans accord du syndicat statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi du 31 décembre 1985 à l'exception, le cas échéant :

- l'apposition d'écriteaux provisoires signalant la mise en location d'un lot ;
- l'apposition d'écriteaux provisoires signalant la mise en vente d'un lot

C/ASPECT EXTERIEUR

Les travaux affectant les parties communes ne peuvent être entrepris sans l'accord du syndicat statuant :

Soit à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 complétée par la loi du 31 décembre 1985, s'il s'agit de travaux effectués à leur frais par certains copropriétaires,

Soit à la double majorité prévue à l'article 26 de la même loi, s'il s'agit de travaux d'amélioration.

Toutefois les copropriétaires pourront effectuer tous raccordements aux canalisations, conduites, colonnes montantes ou descendantes de toute nature, selon leur usage dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne créer aucun trouble aux autres copropriétaires.

D/ANTENNES

Si l'immeuble est équipé d'une antenne collective de radiodiffusion et de télévision, les copropriétaires devront raccorder leurs appareils.

Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite, sous réserve des dispositions légales applicables.

ARTICLE 8 - LOCATION - OCCUPATIONA/ LOCATION

En application de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, le copropriétaire qui louera un lot devra communiquer au locataire, les extraits du présent règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble,

la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Il devra obliger son locataire à se conformer notamment aux stipulations des articles 8 et 9 ci-dessus.

Le bailleur sera responsable tant à l'égard du syndicat que de tout autre copropriétaire, du fait ou de la faute de son locataire.

Il sera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

B/ OCCUPATION

Le copropriétaire qui autorisera un tiers à occuper son lot à un autre titre que celui de locataire sera tenu par les stipulations des alinéas 2 et suivants du paragraphe A ci-dessus.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 9 DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES

La définition et la répartition des diverses catégories de charges communes sont établies dans un état de répartition annexé au présent règlement dont il constitue partie intégrante.

ARTICLE 10 REGLEMENT DES CHARGES

A/ L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

En application des dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut exiger, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes, 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, < égales au quart du budget voté >

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 constituées par des provisions spéciales prévues au 6^{ème} alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

B/ Le compte des dépenses communes sera établi un fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée. Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte

Toutefois le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas, être imputé sur les provisions versées à titre d'avance fond de roulement, ou travaux, lesquelles devront restées intactes jusqu'à l'aboutissement de leur destination.

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

C/Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.

D/ Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

E/ Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

F/ Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

G/ Le copropriétaire qui aggraverait les charges communes par son fait ou celui de ses locataires ou occupants, supportera seul les frais qui seraient ainsi occasionnés.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 11 - SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, personnalité civile, et dont le siège est dans l'immeuble.

Il sera constitué lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 31 Décembre 1985. Le règlement doit expressément prévoir cette modalité de gestion. Le syndicat pourra modifier le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le Syndicat a qualité pour agir en justice, tant qu'en demandant qu'en défendant.

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

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article 12- SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois ans au plus, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Art.25 de la loi du 10 Juillet 1965) et peut être renouvelé pour la même durée.

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

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17, 17-1 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

A/ MISSIONS DU SYNDIC

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent 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 dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage dont la garantie est en cours et, éventuellement, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale
- 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, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale pouvant en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic; la

méconnaissance par le syndic de cette obligation emportant la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, sous réserve, toutefois, de la validité des actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale; décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- de tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. L'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour ; en cas de cessation de ses fonctions, de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, l'ensemble étant accompagné d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, dont une copie est remise au conseil syndical ; dans le délai de 2 mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, 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 des comptes 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 alinéas précédents du présent article, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18, 18-1 et 18-2 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

B/ COMPTABILITE : BUDGET PREVISIONNEL - COMPTES DU SYNDICAT

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.(article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

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

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

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

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

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations;
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget

prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret.

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

C/ ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée (ce qui vise toutes les saisies mobilières, mais non les saisies immobilières pour lesquelles une autorisation préalable est nécessaire), d'une procédure engagée pour la prise de mesures conservatoires, des procédures de référés en cas d'urgence et des actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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

En cas de litige portant sur la copropriété, l'assemblée générale pourra donner au syndic, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le pouvoir de compromettre, suivant les règles prévues aux articles 1447 et suivants du nouveau code de procédure civile. La sentence arbitrale devra être rendue dans les six mois à compter du jour où le dernier arbitre aura accepté sa mission. Les frais et honoraires exposés par le recours à l'arbitrage seront répartis comme en matière de recours judiciaire.

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

D/ PAIEMENT DES CHARGES - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

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

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

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

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les autres provisions prévues à ce

même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par LRAR 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 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

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

Recouvrement des fonds :

Les dispositions de la loi n° 91-650 du 9 Juillet 1991, qui a réformé les procédures civiles d'exécution, est applicable au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

En application de l'article 10-1, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, seront imputables à ce seul copropriétaire.

La société réalisatrice nommera un Syndic Provisoire avant la livraison de l'immeuble.

Le Syndic devra installer le mobilier incendie, ainsi que les conteneurs poubelles.

Article 12 bis - CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical assistera le syndic et contrôlera sa gestion.

Celui ci donnera son avis au syndic ou à l'assemblée générale, sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il sera consulté ou dont il se saisira lui même.

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical deviendra obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Ses membres prendront connaissance et copie, à leur demande et après avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndicat et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il recevra en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical seront désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés, dans le cas prévu par le 1^{er} alinéa de l'article 23 de la loi du 31 Décembre 1985, les accédants ou les acquéreurs à terme, mentionnés à l'article 41 de la loi N° 84-595 du 12 Juillet 1984, définissant la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale sera nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle pourra s'y faire représenter à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

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

Les membres du conseil syndical sont élus pour 3 ans à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et sont rééligibles.

Le conseil syndical élira son président parmi ses membres. Lorsque l'assemblée générale ne parviendra pas, faute de candidature ou faute par les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès verbal qui en fera explicitement mention, sera notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées.

Le conseil syndical se réunit au moins une fois tous les 6 mois.

L'assemblée générale pourra décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire sera prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic pourra, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical, il pourra également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 13- ASSEMBLEES GENERALES

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 décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26-3 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

La première assemblée générale des copropriétaires se tiendra après la livraison de l'immeuble et dans un délai maximum de quatre mois après l'achèvement dudit immeuble.

A/ CONVOCATIONS

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété. La convocation doit alors être effectuée par le syndic de le faire dans les huit jours de la demande.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de 8 jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

- Contenu des convocations :

Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Ce délai peut être ramené à 8 jours en cas d'urgence.

Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

1) Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9°) (D. n° 95-162 du 15 février 1995) 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.

2) Pour l'information des copropriétaires :

1°) Les annexes au budget prévisionnel

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

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

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

3) Demande d'inscription à l'ordre du jour par les copropriétaires

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

B/ REPRESENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi du 31 Décembre 1985.

C/ TENUE DES ASSEMBLEES

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.

L'assemblée générale élit son président et le cas échéant, son bureau.

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

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

D/ QUORUM MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de parties communes.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité prévus par les article 24 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Majorités requises selon les décisions à prendre :

a) Majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 : Quand une délibération est votée à la majorité simple de l'article 24, elle est adoptée à la majorité simple des voix exprimées, les voix des abstentionnistes n'étant plus prises en compte.

b) Majorité particulière de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 :

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions qui sont définies par l'article 25 dans les termes suivants :

a) toute délégation du pouvoir de prendre une des décisions prévues par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical

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

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

f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par 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.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie

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

- i) la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
- l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement de véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques
- m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

A la même majorité, l'assemblée générale arrête :

- un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ;
- un montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, précision faite que la « mise en concurrence » résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.
- la décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;
- 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi.

Dans ce cas :

1°) Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2°) Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de 3 mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

« Article 26 - Sont prises à la majorité des membres du syndicat
 « représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

« a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que
 « ceux visés à l'article 25 d).

« b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de
 « copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration
 « des parties communes.

« c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à
 « l'exception de ceux visés à l'article 25 e), g), h), j), et m).

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

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

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévue au
 « 1^{er} alinéa du présent article, les travaux d'améliorations mentionnées au c) ci-
 « dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat
 « représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou
 « représentés peuvent être décidés par une nouvelle l'assemblée générale, convoquée
 « à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux décisions concernant les
 délégations de pouvoir.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre
 personne. Elle ne peut porter que sur une décision ou un acte expressément
 déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses
 jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

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

Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

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 générale certifié par le syndic et qui leur sera adressé,
 obligatoirement sous pli recommandé, dans un délai de 2 mois à compter de la tenue
 de l'assemblée générale.

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

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la
 jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés
 opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou
 défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale est notifié au
 représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

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

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

E/ VOTES PARTICULIERS

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien ou de réfection d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, le nombre de voix étant proportionnel à la participation aux dites dépenses.

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Article 14 - ASSURANCE DE DOMMAGE

Conformément aux dispositions de la loi N° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une assurance de dommage devra être souscrite, lors de la construction de l'immeuble par le constructeur qui en sera le maître de l'ouvrage.

Cette police bénéficiera aux copropriétaires successifs de l'immeuble assuré et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale.

S'il s'agit d'une police à prime unique, cette prime, ainsi que tous les ajustements auxquels elle pourrait donner lieu, seront acquittés par le souscripteur de la police, c'est à dire le constructeur.

Si la police d'assurance de dommages prévoit le paiement d'une prime de base et de compléments annuels de prime pendant la durée de la garantie décennale, le syndicat sera tenu de maintenir la police jusqu'à son échéance et d'acquitter les compléments annuels de prime éventuellement appelés par l'assureur, à l'exception de ceux qui, aux termes de la police, seraient à la charge du souscripteur, c'est à dire le constructeur.

Le constructeur devra remettre au syndic, un exemplaire de la police d'assurance de dommages, ainsi qu'une copie du procès verbal de réception des travaux.

Après la livraison de l'immeuble, la gestion de la police de Dommages-Ouvrage sera assurée par le Syndic qui devra faire toute déclaration de sinistre concernant les parties communes.

Article 15 - RISQUES ASSURES PAR LE SYNDICAT

Le syndicat assure l'immeuble et le matériel communs auprès d'une ou plusieurs compagnies agréées par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Cette assurance s'applique tant aux parties communes, qu'aux parties privatives.

Les risques assurés comprennent notamment :

A/ Dommages directs

Il s'agit de dommages matériels directs, causés aux bâtiments et aux objets mobiliers incorporés, par l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, les ouragans, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris des glaces, y compris le recours des voisins et des locataires.

La compagnie devra renoncer à tous recours contre le syndicat, le personnel de l'immeuble, les copropriétaires, les membres de leur famille et leur personnel domestique.

La police devra garantir l'immeuble pour sa valeur de reconstruction à l'identique, avec, abandon de la règle proportionnelle.

B/ Responsabilité civile

Il s'agit de la responsabilité encourue par le syndicat pour les dommages matériels ou corporels causés aux copropriétaires ou aux tiers par l'immeuble, les installations communes ou le personnel du syndicat.

Article 16 - RISQUES ASSURES PAR LES COPROPRIETAIRES OU OCCUPANTS

Chaque copropriétaire est tenu d'assurer ses objets mobiliers contre l'incendie, les explosions de toute nature et les dégâts des eaux, y compris le recours contre les voisins.

Le copropriétaire qui loue son lot devra imposer à son locataire de s'assurer en raison des risques locatifs et de ses objets mobiliers.

Article 17 - SOUSCRIPTION DES POLICES

Les questions relatives aux risques assurés par le Syndicat seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du montant des risques à assurer, du choix de la compagnie et de la couverture de risques non prévus au présent chapitre.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances du syndicat pourront souscrire une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité correspondante.

En cas de résiliation d'une police d'assurance du syndicat, le syndic en service devra se faire communiquer, par la compagnie, la liste des oppositions pratiquées par des créanciers privilégiés ou hypothécaires. Il devra renouveler toutes ces oppositions auprès de la nouvelle compagnie, faute de quoi, il endosserait la responsabilité des paiements, valablement faits de bonne foi avant opposition, par l'assureur, conformément à l'article L. 121-13 alinéa 2 du code des assurances.

Article 18 - SORT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt dans un établissement agréé, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Ces indemnités seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la réparation ou la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 19 NOTIFICATIONS ET MISE EN DEMEURE

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

Article 20 PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales concernant la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite du présent règlement.

Article 21 MUTATION DE PROPRIETE

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

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation ; précisions faites que :

- 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.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra équitablement contenir une clause de

remboursement par l'acquéreur au vendeur prorata temporis des avances et provisions acquittées par le vendeur. Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 rappelées à l'alinéa précédent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

A/ Information des parties

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B/ Mutations de propriété à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

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

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient 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. L'opposition formée par le syndic doit énoncer de 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.

Précision est ici faite que l'année s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation 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, soit 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.

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 par l'article 2103, 1° bis du Code civil.

La personne qui a effectué l'avis de mutation informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

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

C/Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire ; acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste ou 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 du droit et, le cas échéant, du mandataire commun.

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

D/ Élection de domicile par les nouveaux copropriétaires

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

E/ Modification des lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé, les nouveaux tantièmes étant calculés proportionnellement à la surface hors oeuvre nette de chaque nouveau lot.

Toute nouvelle répartition des charges calculée autrement que ci-dessus, résultant des modifications ainsi effectuées sera, en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots mitoyens ou superposés jouira de la même faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts. De même, en cas de réunion de plusieurs lots, l'acte modificatif pourra attribuer à ce dernier un nouveau numéro ; toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier. Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans le cas où deux ou plusieurs lots viendraient à être réunis matériellement ou juridiquement, qui seraient desservis par une partie commune seulement à ces lots, le propriétaire du nouveau lot ainsi créé aurait la jouissance exclusive et privative de la partie commune qui dessert exclusivement son lot ; il aurait le droit de la clore et de modifier son aménagement à son gré, à l'exclusion de toute construction qui empêcherait une remise en l'état.

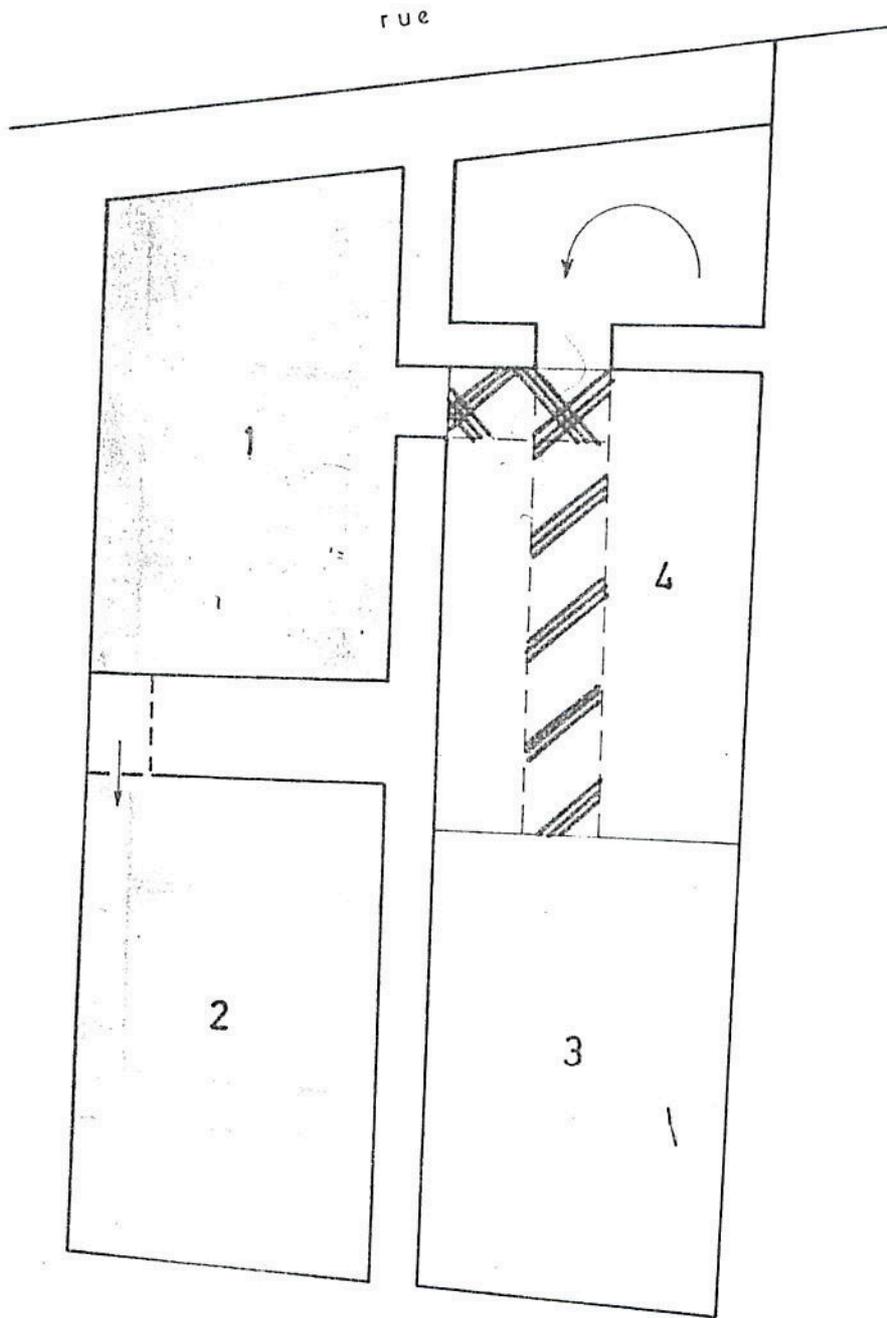
Dans le cas où deux ou plusieurs lots desservis par une partie commune seulement à ces lots viendraient à appartenir à un seul copropriétaire, ce dernier, sans être obligé de réunir matériellement ou juridiquement ses lots, aurait la jouissance exclusive de la partie commune qui les dessert exclusivement; il aurait, comme pour la réunion de lots, le droit de la clore et de modifier son aménagement à son gré.

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

- au syndic de la copropriété alors en fonction
 - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur,
- pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes du notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CAVE



jardin

Handwritten signature and initials: "F J O B U"

Servitudes de passage



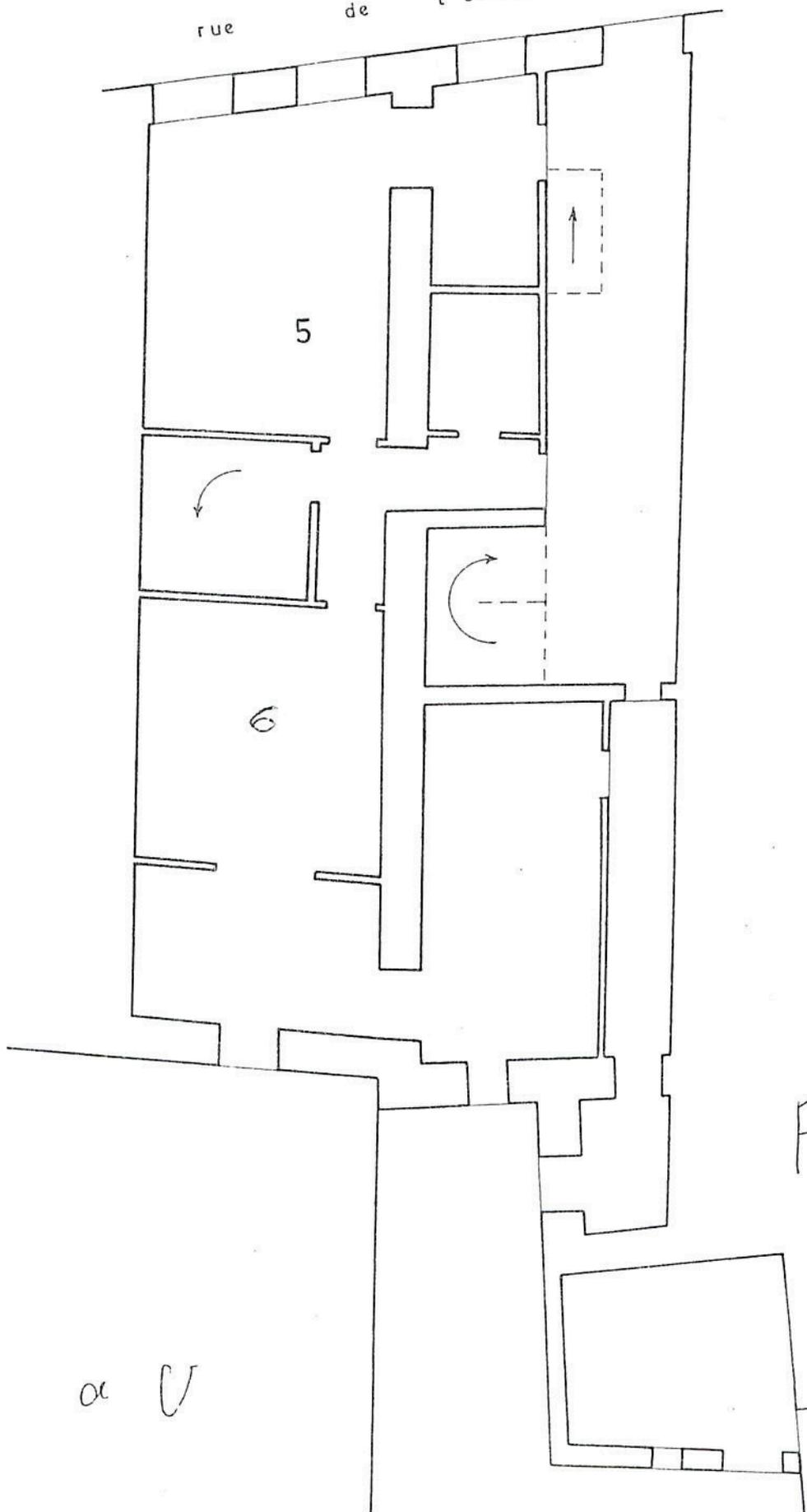
fonds dominant lot 1 ; fonds servant lot 4 ; S = 2 m²



fonds dominant lot 3 ; fonds servant lot 4 ; S = 6 m²



rue de l'observance



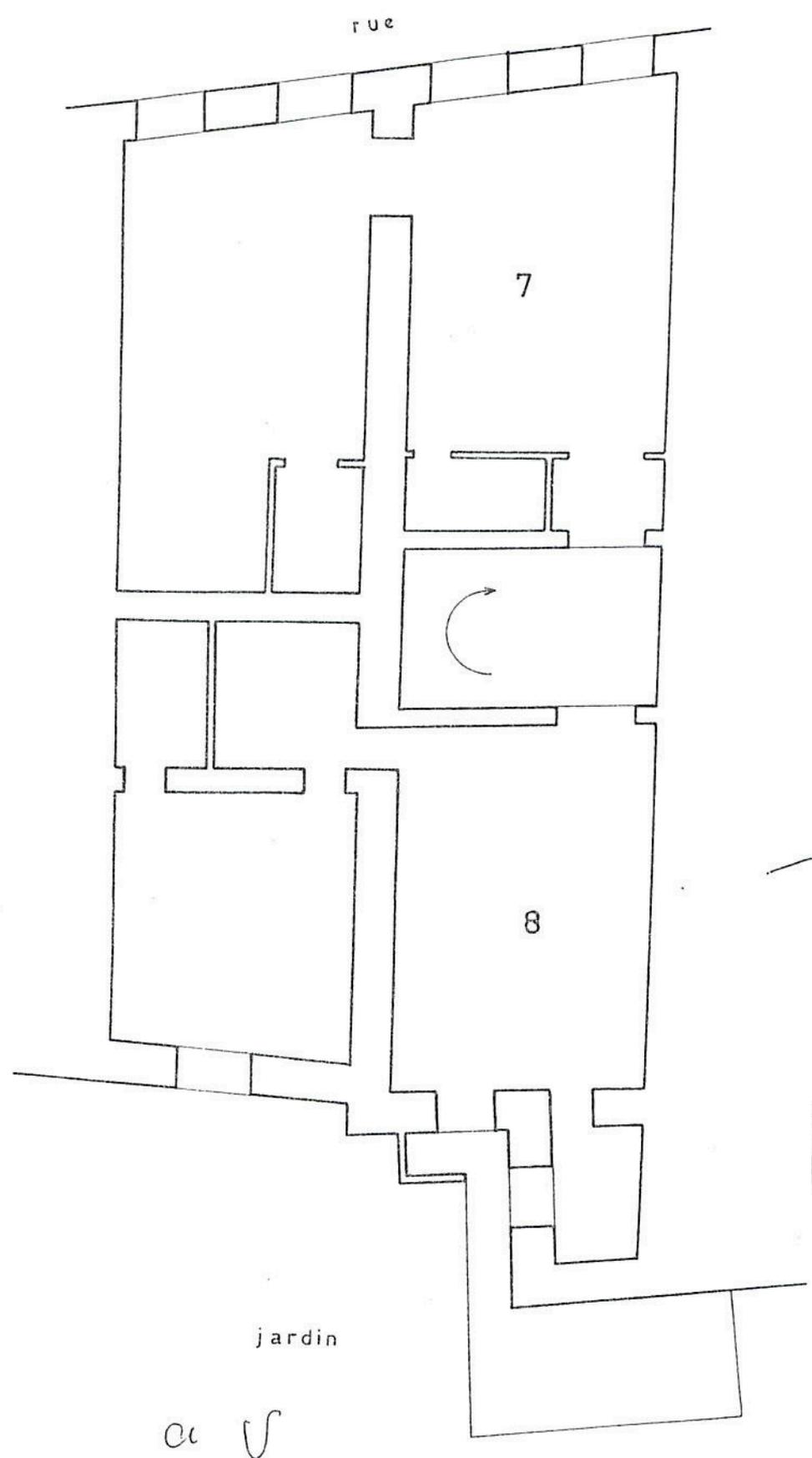
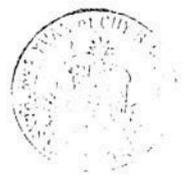
α U

F y
H
A B U

118491

1^{er} ETAGE

34

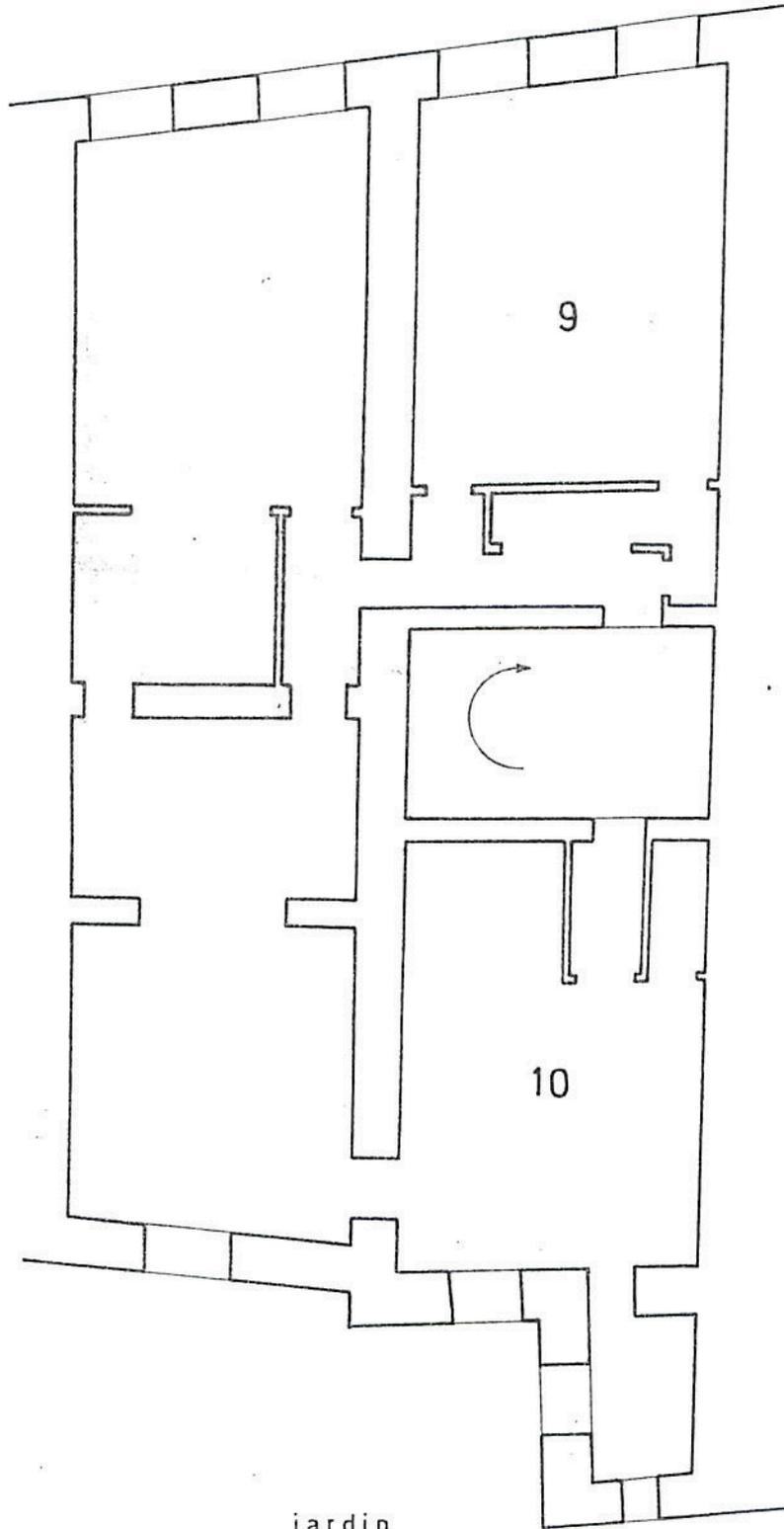


F
15
065

cu V



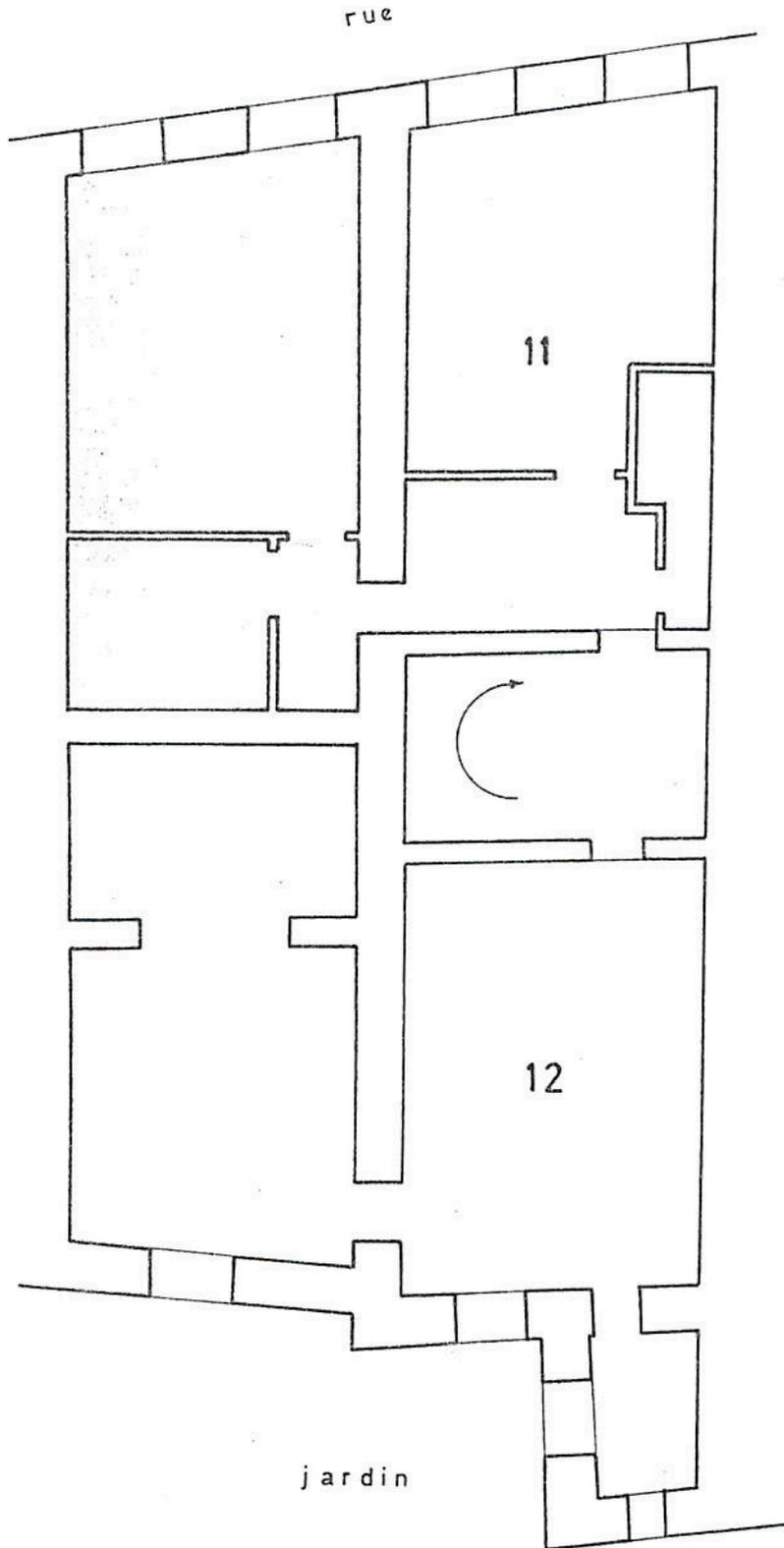
rue



jardin

F of
H/V
C/V

a U

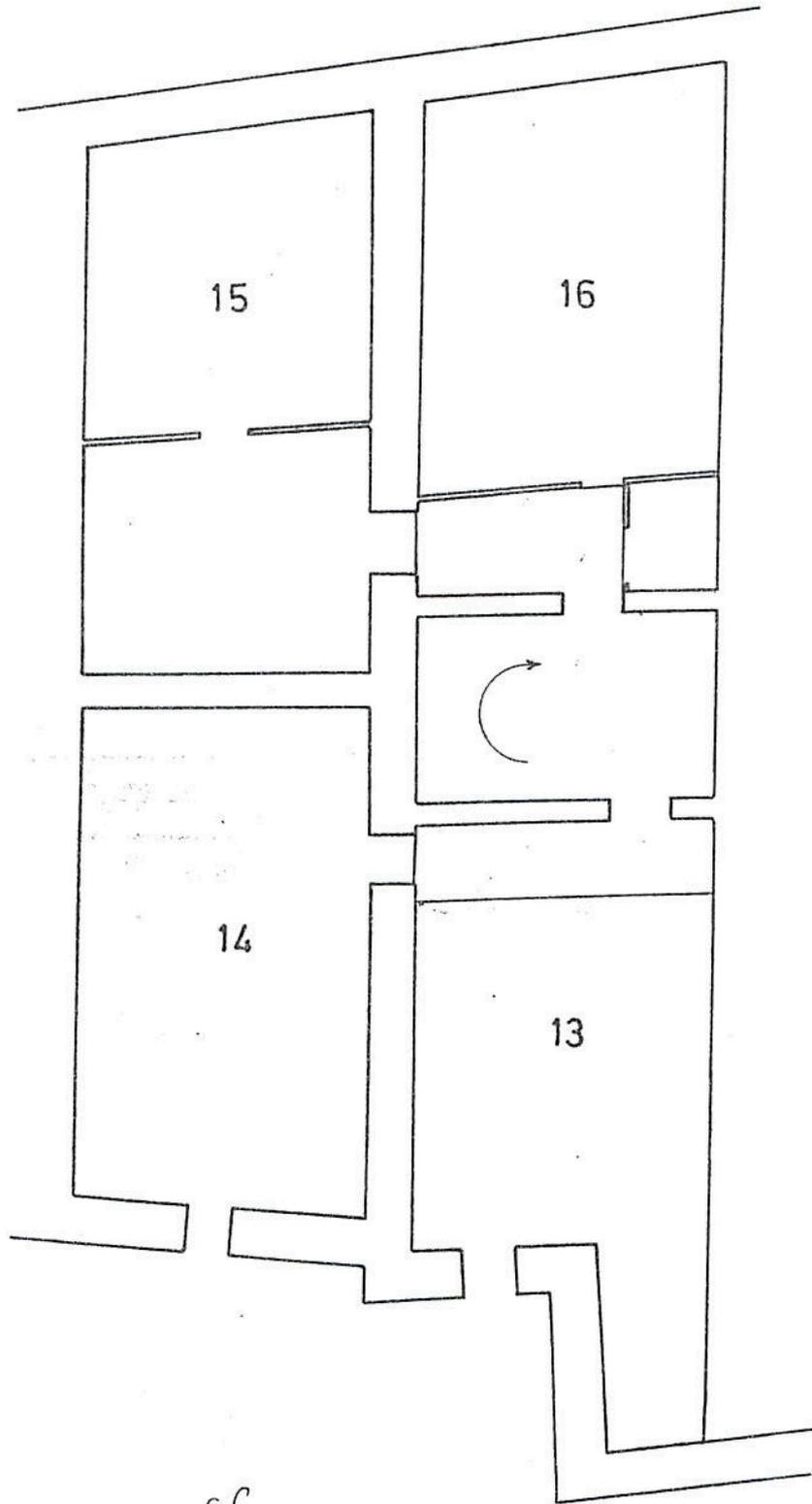


F
9/25
A 5

α U



rue



α S

jardin

F
H
CALS

TABLEAU DE REPARTITION DES MILLIEMES

DE COPROPRIETE D'UN IMMEUBLE SIS AU 19 Rue

De l'Observance à DRAGUIGNAN.



N° du lot	Etage	Nature du lot	Millièmes
1	Sous-sol	Cave	19
2	Sous-sol	Cave	20
3	Sous-sol	Cave	17
4	Sous-sol	Cave	15
5	Rez-de-chaussée	Appartement	174 *
6	Rez-de-chaussée	Dégagement Débarras Jardin	108
7	1er Etage	Appartement	109
8	1er Etage	Appartement + Balcon	106
9	2e Etage	Appartement	98
10	2e Etage	Appartement	89
11	3e Etage	Appartement	87
12	3e Etage	Appartement	79
13	4e Etage	Grenier	17
14	4e Etage	Grenier	21
15	4e Etage	Grenier	22
16	4e Etage	Grenier	19

1000/1000e

Bon pour accord
Mme Valdier

Bon pour accord
M =

Valre

Bon pour accord
Mme Valdier

Valdier

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
22 DECEMBRE 1992

L'an mil neuf cent quatre vingt douze, le 22 décembre à 18 h 30 se sont réunis tous les copropriétaires du 19 rue Observance DRAGUIGNAN, en Assemblée Générale Extraordinaire. (1000/1000^{ème})

ORDRE DU JOUR :

Acceptation nouvelle répartition des millièmes effectuée
par la SOGEDIM pour le calcul des charges et travaux.
Révocation SOGEDIM
Nomination nouveau syndic

1^{ère} résolution :

la nouvelle répartition des millièmes présentées par la SOGEDIM est acceptée par tous les copropriétaires et sera appliquée dans le budget 1993, adoptée à l'unanimité.

2^{ème} résolution :

Révocation de la SOGEDIM, adoptée à l'unanimité.

3^{ème} résolution :

Nomination de MME PERETTI/BACON Christiane <SYNDIC BENEVOLE>. Le syndic pourra effectuer toutes les opérations courantes pour maintenir en bon état de fonctionnement l'immeuble, sans accord préalable de la copropriété, adoptée à l'unanimité.
Le syndic bénévole pourra sous réserve d'acceptation par tous les copropriétaires engager les gros travaux nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état (toiture, ravalement, peinture), adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour la séance est levée à 19 H 15

Me CHAMBLAS

MR PARRA

MME PERETTI/BACON

COPROPRIETE 19 RUE OBSERVANCE DRAGUIGNAN

MODIFICATION DES MILLIEMES ASSEMBLEE GENERALE DU 24 FEVRIER 1993

<u>N° des lots</u>	<u>Anciens millièmes</u>	<u>Nouveaux millièmes</u>
1	19	19
2.3.4.	52	52
5	87	78
6	108	100
5b	87	78
7	109	100
8	106	98
9.10	187	169
11	87	78
12	79	70
13.14	38	76
15	22	44
16	19	38
	1 000 =====	1 000 =====

Draguignan, le 23 Mars 1993

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ
 A LA RECEPTE PRINCIPALE DE DRAGUIGNAN
 Le 23 MARS 1993 ... D.F. 505 + v. n. 34 F
 F° 13 ... Bord. 17 fol. 15
 Reçu: cinq cent. trente quatre francs.
 Le Receveur Principal



AS Pello Puelhi

M. CHAMBEAS


M. PARRA


ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

PREAMBULE

Le présent document annexé à un règlement de copropriété conventionnel dont il fait partie intégrante, est établi en application du dernier alinéa de l'article 10 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifié par la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 1 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, modifié par le décret N° 2004-479 du 27 Mai 2004, pris pour l'application de cette loi.

Conformément à ce dernier texte, l'état de répartition a pour objet :

- de définir, en les distinguant, les diverses catégories de charges.
- de fixer la quote-part incombant à chaque lot dans chaque catégorie.
- d'indiquer les bases de répartition pour une ou plusieurs catégories de charges.
- d'indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parmi les charges qui seront ci après définies et distinguées, certaines dépenses ne pourront être ventilées qu'après installation de procédés de comptage particuliers ou, estimation forfaitaire de la consommation propre à certaines parties communes ou à certains éléments d'équipement.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, dont l'installation pourrait être décidée par les copropriétaires intéressés et réalisée à leurs frais exclusifs, le syndic pourra, après consultation de tout technicien s'il y a lieu, procéder à une estimation forfaitaire des dépenses d'eau ou d'électricité entre diverses catégories de charges, sur la base de consommations périodiques ou théoriques.

- I - CHARGES GENERALES

A/ DEFINITION

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas l'objet d'une répartition spéciale dans le présent état de répartition.

Elles comprennent notamment à titre énonciatif :

- 1°) Les frais d'entretien, de conservation et de réparation des parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, c'est à dire :
 - a) le sol bâti ou non (à l'exception des espaces privatifs), les aménagements extérieurs, les clôtures et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

b) les canalisations, conduites, colonnes montantes et descendantes de toute nature, avec tous leurs appareillages et accessoires, jusqu'aux branchements particuliers à chaque bâtiment (raccordements non compris).

c) Les locaux communs à l'ensemble des copropriétaires.

2°) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers ou fournitures nécessaires à l'exécution des travaux définis au paragraphe 1.

3°) Les frais de consommation d'eau et d'électricité afférents aux éléments mentionnés au paragraphe 1, si la dépense peut être ventilée.

4°) les frais de ravalement des façades, y compris les travaux de peinture des parties privatives intéressant l'aspect général et extérieur de l'immeuble.

5°) Les frais d'administration et de gestion générale, c'est à dire :

a) Les frais de fonctionnement du syndicat, les rémunérations du syndicat, des architectes, techniciens, entrepreneurs ou ouvriers consultés ou employés par le syndicat.

b) Les salaires et rémunérations des préposés à l'entretien des parties communes ou aux services communs, ainsi que les prestations sociales et fiscales, assurances et avantages en nature y afférents.

c) Les primes des assurances contractées par le syndicat dans la mesure où il ne s'agit pas de polices spéciales.

d) Les impôts, contributions et taxes auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents aux parties privatives, tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les différents copropriétaires.

B/ REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties communes comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965.

La quote-part afférente à chacun lot dans chacune des catégories de charges, ainsi que les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges, sont fixés dans les chapitres ci-après, poste par poste. Elles seront récapitulées dans l'état de répartition établi ci après, .

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

Notamment, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 Juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, seront imputables à ce seul copropriétaire.

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