

EXPOSÉ / ADAPTATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La résidence Le Bois du Cerf à Etioilles a été placé sous le régime de la Copropriété et divisé en lots, aux termes d'un Règlement de copropriété, avec État descriptif de division, établi par acte sous seing privé le 31 janvier 1964, dont une expédition a été publiée le 28 février 1964 au Bureau des Hypothèques de Corbeil Essonne, volume 11687, n°6.

Le présent modificatif de Règlement de copropriété relatif à l'Ensemble immobilier en question est rédigé sous seing privé en conformité avec l'ensemble des dispositions d'ordre public applicables au statut de la Copropriété, notamment celles contenues à ce jour dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Le présent règlement a été modifié par la suite à plusieurs reprises. On ne mentionnera ici que les modificatifs publiés aux Hypothèques ayant trait aux règlements de copropriété et à l'état descriptif de division :

- Publication du 10 mars 1980, volume 4204 n°12.
- Publication du 16 juin 1982, volume 5182 n°3 et 4. Acte de Maître CHAIGNE, modificatif du règlement de copropriété et rectificatif des lots 1370, 1380, 1702 et 1703 ;
 - Suppression des lots 1 à 636 et création des lots 1 001 à 1 708. la quote part est désormais exprimé en 632 000 millièmes.
- Publication du 12 mars 1980 et 28 juin 1982, volume 4204 n° 12. Acte de Maître CHAIGNE, modificatif du règlement de copropriété :
 - Suppression des lots 1 708 et création des lots 1 709 à 1 721.
- Publication du 1^{er} mars 1984, volume 5918 n° 11. Acte de Maître CHAIGNE, modificatif du règlement de copropriété :
 - Suppression du lot 1 709 et création des lots 1 722 à 1 727.
- Publication du 9 juillet 1985 volume 6475 n° 13. Acte de Maître CHAIGNE, modificatif du règlement de copropriété :
 - Modification dans la désignation des lots 1722, 1724, 1725, 1726 et 1727.
 - Suppression du lot 1723, 1717, 1714, 1710, 1711.
 - création des lots 1729, 1730, 1731, 1732, 1733 et 1734.
- Publication du 5 mars et 9 juillet 1985 volume 6332 n° 12. Acte de Maître CHAIGNE, modificatif du règlement de copropriété :
 - Suppression du lot 1712.
 - création des lots 1735 et 1736.
- Publication du 21 octobre 2003, enlissement 2003P9169. Acte de Maître IMBAULT, modificatif du règlement de copropriété :
 - Suppression du lot 1721.
 - création des lots 1737 à 1742 sans changement de millièmes.

- Publication du 17 novembre 2004, enlissement 2004D19615. Acte de Maître IMBAULT, correction de formalité initiale du 24 octobre 2003, volume 2003P n° 9285 :
 - les lots 1725 et 1728 réunis en lot 1743.
 - les lots 1727 et 1732 réunis en lot 1744.
 - Le lot 1743 divisé en lots 1745 à 1747.
 - Le lot 1744 divisé en lots 1748 à 1752.
- Publication du 25 janvier 2005, enlissement 2005P791. Acte de Maître GUILLAUMOND, modificatif de l'état descriptif de division :
 - Le lot 1724 est divisé en 1753 et 1754.
 - Le lot 1722 et 1754 réunis pour former le lot 1755.
- Publication du 22 mars 2005, enlissement 2005P2481. Acte de Maître IMBAULT, vente et modificatif de l'état descriptif de division :
 - Le lot 1729 est divisé en 1756 et 1757.

Le présent modificatif supprime les pages xx à xx du règlement de copropriété d'origine et s'y substitue.

Le présent modificatif a, d'une part, fait l'objet de délibérations de l'Assemblée générale des copropriétaires en date du ??????? qui ont approuvé les adaptations du Règlement aux évolutions législatives depuis son établissement. Les copies certifiées conformes des procès-verbaux de chacune de ces Assemblées générales sont demeurées ci-annexées après mention.

Ce modificatif a, d'autre part, fait l'objet d'une délibération de l'Assemblée générale des copropriétaires en date du ?? ????? 200? mandant le Syndic pour effectuer les formalités de publication du Règlement adapté, dans les 5 ans suivant la promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée générale est demeurée ci-annexée après mention.

Ces différentes délibérations sont devenues définitives à défaut de tout recours intenté à leur encontre par les copropriétaires opposants ou absents et non représentés, auxquels les procès-verbaux de ces assemblées ont été notifiés conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le tout ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par le Syndic en date du 00 ????? 200? et demeurée ci-annexée après mention.

Légende des couleurs du texte à l'intention des copropriétaires :

Rouge: texte nouveau conforme aux textes légaux, à la réglementation ou la jurisprudence

Noir : reprise du texte du Règlement actuel (version consolidée)

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1

L'ensemble immobilier à vocation résidentielle est destiné à l'usage d'habitation, à l'exception d'un groupe de bâtiments prévu pour le centre commercial ci-dessus désigné sous le numéro mille sept cent huit de l'état descriptif ci-dessus.

Article 2

Droits accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes générales :

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

Article 3

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

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 4

Détermination des parties privatives

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

a) Occupation

Les logements et leurs annexes dépendant de l'ensemble immobilier ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs, les professions libérales pourront être exercées.

Il ne pourra être exploité aucun atelier de réparation dans les garages et boxes.

La location vide ou en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Sont interdites également la location en meublé ou non des parties d'appartements et la location à destination d'habitation des locaux annexes des appartements tels que caves, celliers et garages.

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

b) Animaux

Les animaux domestiques sont autorisés dans l'immeuble, mais les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

Toutefois, la présence dans l'immeuble de chiens dangereux classés en première catégorie de l'article L 211-12 du code rural est interdite et ce tant dans les parties privatives que communes.

En aucun cas, qu'ils appartiennent ou non à des occupants de l'Immeuble, les chiens ou autres animaux, ne devront errer dans les parties communes.

Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité du voisinage.

Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Les chiens et chats devront être tenus en laisse.

Toute dégradation ou détérioration devra être signalée au syndic et sera supportée par le propriétaire de l'animal en cause.

c) Boutiques

Les boutiques du centre commercial devront être utilisées en priorité pour l'exercice de n'importe quel commerce, mais pourront accessoirement être affectées à d'autres usages professionnels, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

d) Bruits

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, magnétophones, T.V., instruments de musique, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privées, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers ou professionnels, à condition de ne pas troubler les réceptions radiodiffusées.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité des constructions ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement, toutefois, l'emploi de tondeuses à gazon à moteur est autorisé.

En aucun cas un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne, par le bruit ou toutes autres causes ; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront être intégralement respectées et sauvegardées.

Tout bruit de voisinage lié au comportement d'une personne ou d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité pourra être sanctionné, sans qu'il soit besoin de procéder à des mesures acoustiques, dès lors que le bruit engendré est de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage par l'une des caractéristiques suivantes : la durée, la répétition ou l'intensité.

Tombent également sous le coup d'une infraction pénale et pourront donc être également poursuivies, les personnes qui ont sciemment facilité la préparation ou la consommation de cette infraction.

En outre, les personnes coupables de l'infraction encourent également la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction. Toutefois, cette mesure n'est du ressort que de l'autorité judiciaire.

Sont également considérés comme bruits de voisinage liées aux comportements : les bruits inutiles, désinvoltes ou agressifs pouvant provenir :

- des cris d'animaux et aboiements de chiens.
- des appareils de diffusion de musique et du son en général.
- des outils de bricolage.
- des appareils électroménagers.
- des jeux bruyants pratiqués dans des lieux inadaptés.
- des instruments de musique.
- des activités occasionnelles, fêtes familiales, travaux.
- de certains équipements fixes : ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur...
- cette liste est énonciative et non limitative.

Les copropriétaires devront veiller, en cas de changement du revêtement de sol ou de travaux sur celui-ci, à ce que le niveau d'isolation phonique soit au moins identique à celui du revêtement d'origine.

Dans le cas contraire, et en présence de nuisances aggravées, le Syndic est habilité à engager une procédure en référé aux fins de nomination d'un expert.

L'emploi des armes à feu et à air comprimé est strictement interdit.

e) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, de même que dans les jardins privatifs ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons.

Les **bacs** à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

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

f) Harmonie de l'ensemble immobilier

Les portes d'entrées des appartements et villas situées à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur de ceux-ci, les portes des garages et dépendances, les fenêtres et persiennes et volets roulants, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Les écrans de protection disposés sur les balcons et terrasses, les teintes et modèles de stores, les tapis-brosses disposés à l'extérieur des locaux privatifs, quoique fournis par chaque copropriétaire, doivent être adoptés par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. Le syndic, responsable de l'harmonie de l'ensemble immobilier, pourra ordonner le revernissage, remise en peinture et autres travaux d'entretien, aux copropriétaires qui laisseront se dégrader les parties privatives spécifiées ci-dessus. Le Syndic pourra, en cas de carence de plus de trois mois, faire intervenir une entreprise spécialisée, les frais incombant aux copropriétaires négligents.

g) Antennes

L'installation des antennes de toute nature (individuelles, collectives, émettrices, réceptrices, radio, T.V.) est soumise à l'accord préalable **de l'assemblée générale.**

Les antennes collectives et leurs accessoires, les parties de raccordement et leurs accessoires desservant plus d'un lot sont parties communes spéciales attachées aux lots desservis qui participent par parts égales à toutes les dépenses d'installation, d'entretien et d'exploitation.

Les parties de raccordement et leurs accessoires desservant un seul lot sont parties attachées à ce lot, qui supporte la totalité des dépenses d'installation, d'entretien et d'exploitation.

L'installation d'antennes ou de paraboles extérieures individuelles devra être faite soit conformément aux dispositions de:

- **l'article 25b) de la loi du 10 juillet 1965 imposant au copropriétaire concerné de recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée générale ;**
- **l'article 1 de la loi numéro 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application numéro 67-1171 du 22 décembre 1967 qui imposent à l'occupant désirant installer une antenne individuelle de faire une notification par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de l'immeuble.**

Cette notification contient une description détaillée des travaux à entreprendre assortie d'un plan ou d'un schéma et doit indiquer la nature de ou des services

de télévision dont la réception serait obtenue à l'aide de ladite antenne individuelle.

Si le syndicat veut s'opposer à l'installation projetée, il doit à peine de forclusion, saisir dans le délai de trois mois la juridiction compétente.

Cependant, si l'installation collective permet la réception du service antenne sollicité, le syndicat peut offrir au demandeur de se raccorder à l'antenne collective ou à un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé. Cette proposition du raccordement doit être formulée dans les trois mois de la réception de la demande.

Les frais d'installation restent à la charge du demandeur.

h) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier **devront solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour** apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque indiquant au public, leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité.

Le modèle de cette plaque sera arrêté par **l'assemblée générale** qui fixera l'emplacement où elle pourra être apposée.

i) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, ou écriteau quelconque, à l'exception du centre commercial.

j) Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

La circulation sur les parties à usage privatif est subordonnée à l'autorisation du propriétaire du lot correspondant. Cette autorisation n'a pas à être requise pour les interventions nécessaires sur les parties communes.

Les aménagements réalisés par les co-propriétaires ne devront pas avoir pour conséquence de rendre plus onéreux l'entretien des parties communes. Le cas échéant, ils en supporteraient seuls les conséquences.

En cas de travaux d'amélioration, les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de ces 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.

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.

k) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement et des locaux annexes au gardien ou à une personne résidant effectivement dans l'ensemble immobilier.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé, en cas d'urgence, à pénétrer dans l'appartement et les locaux annexes et à y faire exécuter toutes interventions exigées par la situation.

l) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts, rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic, et supporter toutes dégradations sur les parties communes ou privatives qui pourront s'ensuivre.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

m) Responsabilité

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

n) Ramonage

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.

Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

o) Surcharge des planchers

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

p) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, sauf si cette modification intéresse les parties communes telles que le gros-œuvre ou des parties communes de travaux affectant les parties communes tels que le percement de gros murs ou de murs de refends pouvant avoir des répercussions sur la propriété privative ou commune des autres copropriétaires, le copropriétaire devra obtenir au préalable à tous travaux l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Dans ce dernier cas, l'assemblée générale devra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

L'utilisation privative des combles et des vides-sanitaires des bâtiments collectifs et des résidences, même si les accès sont situés dans les parties privatives, est interdite.

q) Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, le syndic devra demander cette remise en état d'origine devant le tribunal compétent, en application de l'article 55 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale ou d'un vice caché seront à la charge des co-propriétaires de l'immeuble considéré.

r) Jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront respecter l'aspect général de l'ensemble immobilier et ne rien édifier qui puisse nuire à son harmonie, notamment les cabanes de jardin.

Ils ne pourront ni élaguer, ni abattre aucun arbre sans l'accord de l'assemblée générale.

En cas de carence, le syndic est habilité à faire toute action devant le juge des référés, sur le fondement de l'article 55 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les jardins potagers sont interdits.

s) Vente publique de meubles meublants

Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après décès ou par autorisation de justice.

t) Vols

Chaque propriétaire ou occupant d'un local quelconque renonce à exercer aucun recours contre les autres propriétaires pris ès qualités pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre ce risque.

Semblable renonciation devra être exigée en cas de location par le bailleur de son locataire à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier s'il y avait lieu à recours.

u) Règlements et usages

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, d'une façon générale, de tous usages des maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

v) Modification des lots

Il y a indivision totale entre les différentes parties constituant un logement d'habitation, tant pour la vente que pour la location. Chaque villa est considérée comme lot indivisible. Chaque groupe constitué dans un collectif par l'appartement, la cave, le cellier est indivisible. Chaque groupe constitué dans une résidence par l'appartement, le garage (éventuellement) la cave est indivisible.

Toutefois, chaque copropriétaire pourra, avec l'agrément exprès de l'assemblée générale et sous réserve s'il y a lieu des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son groupe, en autant de lots qu'il voudra et, par la suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots. Les copropriétaires pourront dans les mêmes conditions également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leur groupe de lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition bien entendu que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article II de la loi du 1^{er} juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, 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, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente des lots par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus. 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 devra être remise :

1. au syndic du groupe d'immeubles alors en fonction,
2. au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant réalisé les modifications.

w) Locations

Le copropriétaire qui consentira une location est tenu d'en informer le Syndic dans les huit jours de son entrée en vigueur. De même, ce copropriétaire devra informer le Syndic du départ de son locataire dans les huit jours de la réception de lettre de dénonciation de la location. En cas d'inobservation de ces dispositions, le propriétaire sera personnellement responsable des conséquences éventuelles.

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.

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

Article 5

Usage des parties communes

Chacun des propriétaires ou occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, et sous les réserves suivantes :

1. Usage des choses communes générales

Le sol des routes, des allées de desserte et des trottoirs, espaces forestiers parties communes intéressant toutes les constructions, ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque propriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et employés.

Les habitants de chaque bâtiment devront entretenir en état de propreté les trottoirs ou caniveaux de leur façade.
Il ne pourra être établi rien qui puisse être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

2. Usage des parties communes à un immeuble collectif ou à une résidence

Dans un immeuble collectif, ou dans une résidence, aucun des propriétaires ou occupants ne peut encombrer une partie commune et y laisser séjourner quoi que ce soit, sauf dans les locaux destinés à cet usage tels que locaux à voitures d'enfants et à bicyclettes et à condition d'en user raisonnablement et selon la destination.

Il ne pourra être introduit dans l'immeuble des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ou occupants ne pourront réclamer aucune indemnité.

Les tapis des escaliers, s'il en est posé, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les propriétaires ou occupants puissent réclamer aucune indemnité.

3. Services communs

Il pourra être prévu un gardien chargé d'assurer les charges de surveillance et certains travaux d'entretien définis par le Syndic.

Il sera choisi par le syndic, qui lui précisera ses fonctions et auquel il sera subordonné.

Il pourra également être prévu une surveillance pour les espaces forestiers, jardins d'enfants, garderies, clubs d'enfants, tennis, clubs, piscines, et pièces d'eau, suivant les conditions d'usage en la matière.

4. Dispositions particulières

a) Vues directes

Les prospects des bâtiments entourant les espaces libres communes seront calculés sans tenir compte des limites séparatives de propriété, les constructions du groupe d'habitations peuvent, par dérogation aux articles 675 et 680 du Code Civil, avoir des vues sur les autres parcelles faisant partie du même groupe.

b) Contrats pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc.

Chaque attributaire ou usager de villa ou de logement dans un immeuble collectif ou résidence fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les compagnies distributrices. Le réseau de distribution d'eau étant un bien collectif et la facturation par l'organisme distributeur se faisant sur la base de la

consommation enregistrée au compteur général, la répartition particulière sera faite par le Syndic.

Le réseau de distribution de gaz étant une partie commune spéciale, la facturation des livraisons et charges diverses feront l'objet d'une répartition particulière établie par le Syndic. Des installations nouvelles pourront être branchées sur le réseau de gaz, après accord du Syndic et règlement à celui-ci des frais de raccordement, incluant une quote-part des frais primitifs d'installation actualisés. Cette quote-part viendra en déduction des frais fixes de l'exercice gaz en cours.

c) Tennis et piscine

L'usage des tennis, de la piscine et des locaux du club est soumis aux règles fixées par le Club des Bois du Cerf, sous réserve de l'accord du Syndic. Leur exploitation est d'ordre privé.

d) Jardins d'enfants

L'usage des jardins d'enfants est soumis aux règles habituelles et est interdit aux cycles (autres que ceux des enfants en bas âge), vélomoteurs et tous autres engins à moteur.

Il est conservé dans leur état actuel et sous contrôle de l'Administration du Ministère de l'Agriculture :

- les allées cavalières,
- l'ensemble forestier,
- le bassin dit "Bassin de la Pompadour".

Toute modification, de quelque nature qu'elle soit (à l'exception de l'entretien courant) ne peut se faire sans l'accord de l'Assemblée générale et des services officiels intéressés.

e) Dépôts

S'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits et parties communes des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux déposeront le matériel et les matériaux aux endroits fixés par le Syndic. En aucun cas les voies ne pourront être obstruées.

f) Clôture

La matérialisation des limites entre les parties privatives ou entre les parties privatives et communes est soumise à l'agrément du Syndic. Les clôtures pouvant ainsi être édifiées seront constituées exclusivement de haies vives ou de bouquets d'arbustes, tout grillage, grille ou mur étant interdit. Leur hauteur maximale n'excédera pas un mètre cinquante en fin de saison. Si des portails ou portillons sont édifiés, ils devront également avoir reçu l'agrément du syndic et ne devront être conçus que dans le cadre d'un embellissement.

Les copropriétaires voisins d'une allée cavalière ou ayant la jouissance d'une partie d'allée ne pourront rien édifier qui puisse nuire à l'harmonie et à la perspective de l'allée.

g) Circulation des véhicules et stationnement

- La vitesse des véhicules est fixée par arrêté municipal.
- la circulation des véhicules à moteur est interdite dans le bois et les allées cavalières, sauf pour les véhicules d'entretien.
- des aménagements sur la voirie principale pourront être édifiés afin de réduire la vitesse de circulation (dos-d'âne).
- les parkings sont exclusivement réservés aux voitures particulières. Tout stationnement prolongé de caravane, camping-car, remorque de toute nature, bateau, engin de chantier, camion, camionnette, car, véhicule inutilisable (épave) ou véhicule étranger à la résidence est interdit.
- les parkings situés en haut et en bas de la rue de la Montagne de Goupigny, propriété de la Société, peuvent être utilisés par les clients du centre commercial et les visiteurs. Les emplacements à proximité de la station d'épuration sont réservés aux camions de vidange.

h) Modification des parties communes - Tolérances

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement de copropriété quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions.

i) Dégradations

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

Article 6

Servitudes réciproques

D'une manière générale, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des co-propriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

CHAPITRE III

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 7

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- les lots entre lesquels elles doivent être réparties,

Article 8

Les différentes charges

Les charges sont constituées:

1 - d'une part, par les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, telles que définies à l'article suivant.

2 - d'autre part, par les dépenses de fonctionnement des éléments d'équipement communs et des services collectifs, telles que chauffage collectif, ascenseurs, rampes et tapis d'escaliers.

S'agissant des premières, elles seront supportées par chacun des copropriétaires ou par certains d'entre eux proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

S'agissant des secondes, elles doivent être réparties en fonction de l'utilité que les éléments d'équipement communs sont susceptibles d'avoir pour chacun des lots.

Article 9

Définition des charges communes générales d'entretien et de répartition des choses communes générales

Les charges communes générales à l'ensemble des copropriétaires comprennent toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, les réparations, la réfection et le remplacement de toutes les parties communes générales.

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 18 - 22 et 24 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers co-propriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier

- les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,
- les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales,
- les salaires du gardien avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties les cours, routes, allées de desserte.
- les assurances des parties communes générales et des risques civils communs contre l'incendie et contre les accidents.
- les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières aux immeubles.
- les frais d'entretien ou de réfection du gros œuvre des bâtiments communs, les frais de conservation de la piscine, tennis, jardins d'enfants...
- Les frais d'entretien de la voirie commune, les frais d'éclairage de la voirie.
- les frais de plantation, d'abattage et d'entretien des espaces verts et forestiers.
- le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, de gaz, pour les choses communes générales et les frais du compteur à usage commun.
- le renouvellement du petit matériel, balais, brosses, seaux, etc.
- l'achat de produits d'entretien et de désinfectants.
- le paiement des primes d'assurances incendie pour les bâtiments communs, s'il y en a, accidents du travail pour le personnel susceptible d'être engagé par le syndicat général, assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par les employés susdits, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les parties privatives ou collectives en raison du mauvais entretien ou pour toute autre cause prévue ou imprévue (chute d'arbres, de branches, etc.)
- et, d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges seront réparties entre les immeubles proportionnellement au nombre de six cent trente-deux mille millièmes des parties communes générales qui leur sont attribués à chacun dans le tableau de division figurant ci-dessus par rapport au total des six cent trente-deux mille millièmes des mêmes parties communes générales affectés à l'ensemble desdits immeubles.

Pour les locaux dépendant d'immeubles collectifs, la répartition est faite entre eux, au prorata des millièmes particuliers affectés à chaque local, conformément à la loi du 28 juin 1938, mais cette répartition de la part dans les parties communes générales ne concerne que les contribuables d'un immeuble déterminé et est indivisible entre eux vis-à-vis des autres ayants droit aux six cent trente-deux mille millièmes généraux.

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.

Article 10

Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des immeubles

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction comprennent :

Pour chaque immeuble individuel :

1. Les impôts, contributions et taxes, auxquels ils seront assujettis sous quelque dénomination que ce soit.
2. Tous les frais d'entretien et de réparations de quelque nature que ce soit, s'appliquant à l'immeuble, ses dépendances ou accessoires
3. Tous les frais de reconstruction totale ou partielle.
4. Tous les frais afférents à toutes canalisations et installations d'eau, du gaz, électricité ou autres fournitures particulières à l'immeuble.
5. Les primes de toutes assurances afférentes à l'immeuble, ses dépendances et accessoires.

Pour chaque immeuble collectif ou résidence :

1. Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires.
2. Les frais de réparations de toute nature (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, et aux terrasses, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations pouvant se trouver à l'intérieur de chaque

appartement ou local et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux entrées, aux descentes des sous-sols, la conciergerie et ses dépendances et tous les locaux affectés au service de l'immeuble.

3. Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits dont les causes ne pourraient être exactement déterminées.
4. Les frais de ravalement des façades (en ce compris les frais de peinture des balcons, balustrades, appuis de balcons, fenêtres et volets roulants de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée).
5. La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.
6. Les frais d'éclairage et de chauffage des entrées, vestibules et de tous les locaux et parties à l'usage commun.
7. Les frais de tout à l'égout.
8. Les frais de divers compteurs à usage communs.
9. Les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.

Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble.

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction pour les immeubles individuels seront supportées exclusivement par l'attributaire des lots auxquels ils sont attachés, ainsi que toutes assurances et fournitures quelconques afférentes auxdits immeubles.

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction afférentes aux corps de bâtiment collectif ou résidences seront réparties entre les co-propriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé ci-dessus.

Les propriétaires des autres lots n'y participeront en rien.

Toutefois, l'entretien des terrasses en toiture des résidences et du toit terrasse des villas d'angle sera supporté par tous les co-propriétaires de l'immeuble intéressé, au prorata de leurs millièmes particuliers. Bien entendu, si l'étanchéité des terrasses se trouvait abîmée par le fait du copropriétaire l'utilisant, les réparations en seraient à sa charge exclusive.

Article 11

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente de vieux matériaux bénéficiera aux seuls propriétaires ou occupants qui auront supporté les frais des travaux.

Article 12

Charges d'entretien des vestibules, escaliers, paliers des immeubles collectifs

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, couloirs, escaliers et paliers comprennent :

- Les frais de ménage, tels que le salaire du personnel de service, le cas échéant, l'achat de produits d'entretien, la peinture et le ravalement intérieur des locaux en question, les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers, l'entretien ou le remplacement de l'installation électrique.
- Ces charges comprendront également, le cas échéant, les frais d'acquisition, de battage, de nettoyage, et de remplacement des tapis qui pourraient être installés par la suite.

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, escaliers, et paliers des immeubles collectifs seront réparties entre les propriétaires respectifs dans la proportion des millièmes particuliers des parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé ci-dessus.

Article 13

Charges relatives aux éléments d'équipements communs et services collectifs

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement commun suivants, s'il en existe :

▪ *eau froide*

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide, consommée par les occupants de chaque appartement ou local.

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si l'assemblée décide la pose obligatoire de compteur individuel dans chaque appartement et cette décision sera prise aux conditions de majorité requises par le présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de l'article 16 du présent règlement.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront considérées comme charges générales pour l'immeuble considéré.

Chaque propriétaire supportera alors les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par son compteur individuel quel que soit l'occupant des locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée par le compteur général de l'immeuble ou de la

résidence sera répartie au prorata des millièmes. En cas de panne de compteur un forfait de consommation sera fixé par le Syndic

Article 14

Règlement des charges et des provisions

1. Gestion provisionnelle

La comptabilité du Syndicat des copropriétaires est gérée selon le système des charges à échoir, appelé aussi mode de gestion provisionnel.

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

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

Toutefois, 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.

Un budget prévisionnel voté en Assemblée pour un exercice à venir peut être réactualisé lors d'une nouvelle Assemblée tenue dans le courant des six premiers mois de cet exercice.

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 notamment en cas de vente et doivent, en ce cas, être reconstituées auprès du ou des acquéreurs.

2. Dépenses courantes et dépenses exceptionnelles :

Les dépenses exceptionnelles 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 sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale qui devra impérativement fixer des dates d'échéances de paiement.

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.

3. Trésorerie

Le Syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance de trésorerie devant être créée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. La réserve ne peut en aucun cas excéder 1/6 du budget provisionnel.
- 2° Des provisions du budget prévisionnel pour les dépenses courantes dont le total appelé doit être équivalent au budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;
- 3° Des provisions pour les dépenses exceptionnelles non comprises dans le budget prévisionnel ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux éventuellement adopté par l'Assemblée Générale ;
- 5° Des avances constituées par les 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.

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 les dépenses exceptionnelles 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 charges communes sera établi et soumis au vote de l'Assemblée Générale à partir de la date de clôture de l'exercice écoulé.

4. Règlement des provisions et des charges

a) Provisions

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

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, et pour laquelle l'avis aura été remis dans les délais réglementaires, les autres provisions prévues à ce même alinéa 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 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 de ces provisions devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Dans l'intervalle, après consultation du Conseil syndical et en cas de vote positif en Assemblée Générale, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance. Cette avance correspondra à un emprunt du Syndicat auprès des propriétaires ou de certains d'entre eux.

b) Charges

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.

Les charges sont déterminées définitivement après répartition entre les copropriétaires des dépenses annuelles, lorsqu'une décision d'Assemblée Générale approuve les comptes au préalable.

Les comptes individuels sont calculés pour chaque copropriétaire en répartissant les dépenses selon les catégories de charges et en tenant compte des provisions versées en cours d'exercice.

Tous les copropriétaires reçoivent, en fin d'exercice, un relevé individuel détaillé des dépenses comptabilisées au cours de cet exercice.

c) Intérêts de retard

Les sommes dues au titre des deux précédents Articles portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Article 15

Indivisibilité – solidarité

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, chacun sera tenu d'acquitter sa quote-part de charges en fonction de ses droits dans l'indivision, les co-indivisaires étant tenus solidairement. Le Syndic devra, en cas de désignation d'un mandataire commun, effectuer toutes démarches nécessaires auprès de ce dernier.

De leur côté, les nus – propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage et d'habitation, seront tenus « in solidum » vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Article 16

Privilège immobilier – recouvrement

▪ ***Hypothèque légale***

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une

hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat, il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour ces créances exigibles depuis plus de cinq ans.

▪ ***Privilège immobilier***

Aux termes de l'article 2103 -1° Bis du Code Civil, les créanciers sur les immeubles sont :

- le vendeur,
- le cas échéant le prêteur de deniers,
- le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

▪ ***Frais de recouvrement***

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

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

Article 17

Charges individuelles

Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus, chacun des co-propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent, et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue ses locaux.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété notamment pour les embellissements ayant un caractère artistique, qu'il pourra apporter à ses locaux privés, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrées par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de co-propriété.

Il paiera directement aux compagnies ou régies intéressées sa consommation d'électricité, sous réserve des stipulations particulières concernant les garages, le cas échéant.

Chaque copropriétaire fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'installation en ses locaux de tous appareils supplémentaires destinés à lui fournir l'eau chaude et fonctionnant à l'électricité.

La redevance de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs, se trouvant dans les locaux privés et à l'usage de ceux-ci seront à la charge de chaque co-propriétaire ou usager.

CHAPITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES

PRIVATIVES

Article 18

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

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

Quand bien même le présent règlement de co-propriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

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

Article 19

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

Article 20

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

1. Documents publiés

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

2. Documents non encore publiés

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

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

Le nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot, est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble constituant le lot faisant l'objet de la mutation.

Article 21

Obligation aux charges

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.

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

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

Article 22

Mutation à titre gratuit

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits 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 la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

Article 23

Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

1. Principe

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient 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.

2. Modalités d'application

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 ces derniers 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 correspondant au paiement par annuité des travaux d'amélioration
- e) Des avances exigibles.

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

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

- a) Des avances ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la échéance 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 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

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

3. Répartition du paiement des provisions

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

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel à la date de la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 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 du présent item n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 24

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

Article 25

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

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

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

CHAPITRE V

REVISION JUDICIAIRE DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 26

I. Principe

▪ Action en révision :

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au Fichier Immobilier, chaque copropriétaire peut 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 la loi du 10 juillet 1965. Si l'action est reconnue fondée le Tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au Fichier immobilier.

▪ Action en nullité :

A tout moment, un copropriétaire peut saisir le tribunal de Grande Instance afin de faire reconnaître qu'une grille de répartition des charges ne respecte pas les critères fixés impérativement par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

II. Modalités d'application :

▪ Action en révision :

A. Procédure aux fins de réduction des charges

L'action en justice visée à l'article 12 de la Loi du 10 Juillet 1965 est intentée à l'encontre du Syndicat, lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges incombant au lot du demandeur, est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'Article 10 de cette Loi.

B. Procédure aux fins de relèvement des charges

Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

A peine d'irrecevabilité de l'action, le Syndicat est appelé en cause.

C. Intervention de tout copropriétaire et désignation d'un mandataire de justice

Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le Syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges et indépendamment du droit pour tout copropriétaire personnellement dans l'instance, le Syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter une requête au Président du Tribunal de Grande Instance en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc. Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

▪ *Action en nullité :*

L'action en nullité est indépendante de toute notion de lésion. Elle est exercée à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Lorsque le juge, en application des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 répute une clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges non écrite, il procède à leur nouvelle répartition.

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - SYNDICAT

Article 27

Généralités

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

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

Le syndicat a comme agent officiel d'exécution le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose des pouvoirs déterminés par la loi.

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

Il a aussi la faculté d'acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'ensemble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Article 28

Dénomination – Siège

Le siège du syndicat des copropriétaires est fixé à ETIOLLES (Essonne) *124 Les Bois du Cerf*.

Son siège sera dans l'immeuble

Article 29

Syndicat coopératif

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un Syndicat coopératif : l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du Syndicat est décidée à la majorité absolue, et le cas échéant à la majorité simple.

Dans cette hypothèse, la constitution d'un Conseil syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce Conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de Président du Conseil syndical. En outre, le Conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le Syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le Président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

L'Assemblée Générale désigne, à la majorité simple, une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du Syndicat et qui rendent compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'exécution de leur mission. Le mandat de ces personnes ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires éventuellement désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du Syndic ou d'un des membres du Conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

Dans un Syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du Syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le Syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du Conseil syndical.

Les dispositions interdisant la rémunération des membres du Conseil syndical sont applicables au Syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une Union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETAIRES

Article 30

Epoque des réunions

Il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile par le syndic et au moins une fois par an, **aux jour, heure et lieu fixés par le Syndic.**

Le syndic devra convoquer, l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires sont réunis en assemblée générale

Les assemblées se tiendront à ou dans une commune limitrophe du lieu de la situation de l'immeuble.

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.

L'assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement, en cas d'urgence, par le syndic.

Article 31

Personnes habilités à convoquer

Le syndic convoque l'assemblée générale.

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

Article 32

Convocation

Si un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires désirent que l'assemblée générale soit convoquée, ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical si ce poste est pourvu d'un titulaire. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, ou, faute de président du conseil syndical, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic, tout copropriétaire peut provoquer la

convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

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. L'assignation est délivrée au syndic et le cas échéant au président du conseil syndical.

Article 33

Contenu de la convocation

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

Article 34

Documents à joindre aux convocations

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

▪ ***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, entre le syndicat et le syndic.

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

7. Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2^e et 3^e alinéa), 14-2 (2^e alinéa), 18 (7^e 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. 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.

▪ ***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.

Article 35

Demande d'inscription à l'ordre du jour

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, où 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.

Article 36

Délai de convocation - Formes

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations.

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Le point de départ pour la computation de ce délai correspond au lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée aux copropriétaires ou de celui du lendemain de la remise contre émargement. En cas de seconde Assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'Article 25-1 de la loi, le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

Article 37

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien propriétaire à défaut de la notification prévue, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

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

Les mutations ne sont opposables au syndic qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic.

La convocation régulièrement adressée à l'ancien co-propiétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 69 du présent règlement.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations, ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Article 38

Fixation des lieux, date et heure de la réunion

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

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

Article 39

Droit d'accès des copropriétaires aux documents justifiant les charges

Chaque copropriétaire aura le droit de consulter personnellement auprès du Syndic les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires par le Syndic durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

Les modalités d'application de cette disposition doivent être définies par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Celle-ci a, en particulier, la faculté de décider que la consultation des pièces aura lieu un jour où le Syndic reçoit le Conseil syndical pour examiner les comptes, tout copropriétaire pouvant alors se joindre à celui-ci.

Article 40

Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée devant être réunie pour statuer dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi en application de l'article 25 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 41

Tenue des assemblées générales

L'assemblée générale se réunit à Etioilles (Essonne) au lieu fixé par la convocation.

Article 42

Tenue de l'Assemblée

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 qui précèdent.

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

Article 43

Présidents, scrutateurs et secrétaire

L'assemblée générale élit en début de séance son président par vote à main levée. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas de partage de voix, il est procédé à un second vote.

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

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

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

Des scrutateurs sont eux aussi élus en début de séance. Des votes séparés sont obligatoires pour l'élection du Président et des scrutateurs.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres élus de l'assemblée.

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

Article 44

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence. Elle 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 contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire. Elle indique le nombre de

voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 22 (alinéa 2 et 3) et 24 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.

Elle est conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance.

Article 45

Mandats

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par tout mandataire de leur choix.

Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat.

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 intérêts 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 46

Questions mis à l'ordre du jour

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications sont prévues à l'article 63 du décret du 17 mars 1967.

Article 47

Procès-verbal

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

Le procès-verbal comporte 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 et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires et associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés 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. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies **par les articles 1316-1 et suivants du code civil.**

Article 48

Voix – Majorités

Chaque propriétaire dispose **dans toutes les Assemblées et dans tous les cas, d'autant de voix qu'il possédera de millièmes dans la copropriété des parties communes ou dans la copropriété des parties spéciales.**

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 49

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

Article 50

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

Article 51

Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

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

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

Article 52

Majorité absolue 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 concernant :

a) toute délégation de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus.

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.

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires, d'exécuter à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination.

c) la désignation ou la révocation du syndic ou des membres du Conseil syndical s'il en existe un.

- d) Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que création de cour commune ou cession de droits de mitoyenneté.
- e) Les modalités d'exécution des travaux obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges relatives aux éléments d'équipement rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- g) 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.
- h) La pose dans les parties communes de canalisations de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement défini dans le cadre 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.
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.
- l) l'installation ou la modification du réseau de distribution d'électricité public destinée à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide individuels.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, 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, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. Dans ce cas :

- Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 22 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée
- Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Article 53

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

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

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;
- 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 ;
- e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues précitées, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli

l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 54

Unanimité

A quelque majorité que ce soit, l'assemblée générale ne peut opposer 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.

L'unanimité des voix des copropriétaires est en outre nécessaire :

1) Pour modifier la répartition des charges, sauf :

- Dans le cadre de la subdivision d'un lot en deux ou plusieurs fractions. La nouvelle répartition des charges devra être effectuée conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi.
- Pour modifier la répartition des charges d'équipement à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative, cette modification est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Constaté qu'une clause du règlement de copropriété est illicite et doit être réputée non écrite.

2) Pour imposer une modification à la destination de l'immeuble.

3) Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Article 55

Délégation de pouvoir

La délégation de pouvoir peut être donnée au syndic à charge pour lui de le remettre à un membre du conseil syndical ou à un copropriétaire, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminés.

Article 56

Opposabilité des décisions

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 opposants et défaillants 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.

Les décisions de l'Assemblée ne peuvent être contestées que devant le Tribunal de Grande Instance et par les copropriétaires opposants ou défaillants (absents et non représentés), dans le délai de deux mois à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Le délai de deux mois prévu pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants défaillants.

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

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

SECTION III / SYNDIC

Article 57

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

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Notamment le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires (ou conjoints de copropriétaires)

Le syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de solliciter le renouvellement de son mandat.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

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

Article 58

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.
Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Article 59

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'ensemble immobilier. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû *être* nommé, ne pourra être remise en cause.

Le syndicat pourra prétendre à indemnité, dans les conditions du droit commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

Article 60

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

Article 61

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical, **s'il existe ou les copropriétaires dans le cas contraire**, trois mois au moins avant la cessation de ses fonctions **et convoquer une assemblée générale qui désignera le nouveau syndic.**

L'assemblée Générale fixe dans le cadre de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic à la majorité des voix exprimées des présentes ou représentés.

A compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu à l'égard de

son successeur, des obligations suivantes :

- Lui remettre dans le délai d'un mois, les informations concernant la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. 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.
- Dans le délai de deux mois, lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
- En cas d'inobservation de ces délais, le nouveau syndic ou le Président du Conseil Syndical pourra, après mise en demeure restée infructueuse, demander au juge statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

A. *Syndic Judiciaire :*

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.
L'ordonnance fixera la mission du syndic et la durée de celle-ci.
La mission du syndic judiciaire cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné en assemblée générale.

B. *Décès du Syndic :*

En cas de décès du syndic, l'Assemblée générale des propriétaires se réunira sur la convocation du plus diligent d'entre eux pour désigner un nouveau syndic.
A défaut d'une convocation de l'assemblée générale effectuée par le conseil syndical s'il en existe un, le président du Tribunal saisi sur requête à la demande de tout intéressé désigne un administrateur provisoire de la copropriété, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 62

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

Article 63

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'Assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 64

Attributions générales

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'ensemble immobilier, 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 ensemble immobilier.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 65

Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

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

Article 66

Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 67

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires_avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 39 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 68

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 69

Comptabilité

Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires.

Il doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes:

μ

- créances sur opérations courantes
- créances sur travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et opérations exceptionnelles
- créances sur avances
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le syndic doit tenir le livre journal ainsi que le grand livre des comptes du syndicat.

Il édicte deux balances générales des comptes, l'une édictée selon la nomenclature comptable du présent arrêté, l'autre selon les clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété, les deux balances devant être concordantes

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur; le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombaient.

Article 70

Dépôts des fonds

Il est tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du Syndicat. L'Assemblée Générale peut en décider autrement à la majorité absolue et, le cas échéant, à la majorité simple, 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.

La décision par laquelle l'Assemblée Générale dispense le Syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du Syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable mais non transmissible à un autre Syndic.

Article 71

Conventions soumises à autorisation de l'Assemblée Générale

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 72

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, la mise en œuvre des voies d'exécution

forcée à l'exception de la saisie immobilière, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs des juges des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

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

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

Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'ensemble immobilier, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Article 73

Exercice par le syndic de ses attributions

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

L'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à **l'article 57 du présent règlement**.

SECTION IV / CONSEIL SYNDICAL

Article 74

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 75

Objet du Conseil Syndical

Le conseil syndical fonctionnera dès sa constitution.

Dans le cas où l'administration de la copropriété serait confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

Article 76

Le conseil syndical est composé de neuf membres au moins.

Article 77

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

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

Article 78

Election

Les membres du conseil syndical sont élus nominativement aux conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour une durée de trois ans au plus renouvelable.

Le Conseil Syndical désigne son Président parmi ses membres à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe. A défaut, le Président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf élection d'un nouveau président ou destitution prononcée à la même majorité.

Par ailleurs, le Conseil Syndical peut désigner des membres pour s'occuper spécifiquement d'un domaine de la gestion. Dans ce cas, ces membres auront directement à faire au syndic en cas de besoin.

Sauf dans les syndicats coopératifs, le syndic, son conjoint, ses préposés, ainsi que ses ascendants ou descendants ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Au cas où l'assemblée générale ne parviendrait pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à désigner les membres du Conseil Syndical, le procès verbal de la délibération doit en faire explicitement mention et doit être notifié dans le délai d'un mois à tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut désigner les membres du Conseil Syndical ou constater l'impossibilité d'en constituer un.

Article 79

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

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

Article 80

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

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

Article 81

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

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

Article 82

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

Article 83

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

Article 84

Attributions

Le Conseil Syndical constitue un organisme consultatif, il ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

Le Conseil donne son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises ou dont il se saisit.

Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, notamment en participant à la préparation des comptes et du budget à présenter en fin d'exercice et des décisions devant être prises à une majorité renforcée.

Le conseil syndical sert de trait d'union entre le syndic et les membres du syndicat dans l'intervalle des assemblées.

Il a la possibilité d'exiger du syndic à tout moment la transmission de tout document ou archive intéressant la gestion du syndicat.

A la majorité des voix du syndicat, l'assemblée générale peut déléguer au Conseil Syndical un mandat pour un objet déterminé.

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

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

Article 85

Réunions

Le Conseil se réunit, sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile et au moins deux fois par an. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de deux de ses membres.

Les conseillers syndicaux seront convoqués valablement par lettre simple, courriel... Les frais de convocation restant, dans tous les cas des frais d'administration générale.

Article 86

Votes

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

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

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

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

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

Article 87

Frais du Conseil Syndical

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, (comptable, conseiller juridique, architecte et autres techniciens du bâtiment, associations d'aide aux copropriétaires etc..) 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.

Article 88

Accès aux documents

Le président du conseil syndical devra fournir à tous les membres du conseil qui lui en feront la demande, copie des documents concernant la gestion de la copropriété, à charge pour lui de les demander au syndic. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu donner au conseil.

Article 89

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

CHAPITRE VII

ACTIVITES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 90

Les activités sportives et culturelles et l'utilisation des biens communs destinés à ces activités se feront sous l'égide du Club des Bois du Cerf dont les statuts ont paru au Journal Officiel du 22 mars 1973.

CHAPITRE VIII

ASSURANCES

Article 91

Le syndicat sera assuré notamment contre :

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

Article 92

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 93

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

Article 94

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

Cette assurance devra être faite à une compagnie notoirement solvable.

Article 95

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les moindres délais.

Article 96

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

CHAPITRE IX

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Article 97

Dispositions communes

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 117 du présent règlement de copropriété.

Article 98

Modification du règlement de copropriété

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

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co-propriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'ensemble immobilier à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 99

Actes d'acquisition

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.

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

Article 100

Actes de disposition

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.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

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 trois/quarts des voix.

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

CHAPITRE X

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 101

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 co-propriétaires, 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 trois/quarts 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'équipements 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 co-propriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses 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 co-propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier ci-dessus ; le Tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres co-propriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des co-propriétaires qui les ont exécutées, les autres co-propriétaires 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 co-propriétaires 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 co-propriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième 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 co-propriétaires 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 co-proprétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de co-propriété 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 co-proprétaires 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'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, 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 dix 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 entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires".

CHAPITRE XI

RECONSTRUCTION

Article 102

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 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

CHAPITRE XII

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 103

Constitution de syndicats secondaires

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée spéciale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 104

Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la co-propriété initiale pour constituer une co-propriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS FINALES

Article 105

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au 1er bureau des Hypothèques de Corbeil, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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