

# 2016

## refonte du 1<sup>er</sup> septembre

conforme à la Loi ALUR du 24 mars 2014  
et la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et au Décret du 27  
mai 2004

et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur  
approuvée par l'Assemblée Générale du XXX 2014

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**Syndicat des Copropriétaires de  
l'immeuble sis à :  
LE RICHELIEU II  
LA FLOTTE-EN-RE  
(Charente-Maritime - 17630)  
44, avenue de la Plage**

## **PREMIÈRE PARTIE GÉNÉRALITÉS - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE PREMIER. – Généralités.

Article 1er. – Objet du règlement.

Article 2. – Entrée en vigueur.

CHAPITRE II. – Désignation de l'immeuble.

Article 3. – Désignation du terrain.

Article 4. – Plans.

Article 5. – Description générale de l'immeuble.

Article 6. - Servitudes

## **DEUXIÈME PARTIE DIVISION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE PREMIER. – Définition des parties communes.

Article 7. - Énonciation des parties communes

Article 8. - Accessoires aux parties communes

Article 9. - Impossibilité d'une action en partage ni d'une licitation forcée

CHAPITRE II. – Définition des parties privatives.

Article 10. - Énonciation des parties privatives

CHAPITRE III. – État descriptif de division.

## **TROISIÈME PARTIE DESTINATION DE L'IMMEUBLE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

TITRE PREMIER. – Destination de l'immeuble.

Article 11. - Destination de l'immeuble

TITRE II. – Droits et obligations des copropriétaires.

CHAPITRE PREMIER – Usage des parties communes.

Article 12. - Usage selon leur destination propre

Article 13. - Interdiction d'encombrer les parties communes

Article 14. - Usage du ou des ascenseurs

Article 15. - Horaires des livraisons dans l'immeuble

Article 16. - Matières qu'il est interdit d'introduire dans l'immeuble

Article 17. - Respect de la conception et de l'harmonie de l'immeuble

Article 18. - Installation de boîtes aux lettres

Article 19. - Branchements et raccordements sur les réseaux communs

Article 20. - Interdiction de demander des dommages en cas de suspension des services collectifs

Article 21. - Respect des servitudes et responsabilité en cas de dégradations

Article 22. - Action du syndic en cas de carence d'un copropriétaire

Article 23. - Problème des antennes collectives de radio, télévision et des paraboles satellites

Article 24. - Interdiction de stationner des véhicules dans les parties communes sauf les parkings

CHAPITRE II – Usage des parties privatives.

Article 25. - Dispositions générales.

Article 26. - Conditions d'occupation des suites hôtelières.

Article 27. - Dispositions particulières.

Article 28. - Travaux et modifications.

CHAPITRE III – Usage des parkings.

Article 29. – Sans Objet

Article 30. - Sans Objet

Article 31. - Sans Objet

CHAPITRE IV – Service de l'immeuble - gardien.

Article 32. - Domaine d'intervention du syndic

Article 33. - Interdictions faites au gardien dans l'exercice de ses fonctions

Article 34. - Domaine d'intervention du syndicat des copropriétaires

Article 35. - Le gardien est dépositaire des clefs et robinets des colonnes montantes

Article 36. - Le gardien doit informer le syndic de tout désordre

Article 37. - Le gardien doit exécuter les ordres qui lui sont donnés par le syndic

Article 38. - Non responsabilité du syndicat en cas de dépôt des clefs chez le gardien

## **QUATRIÈME PARTIE PRINCIPES DE RÉPARTITION DES CHARGES**

CHAPITRE PREMIER. – Énumération et répartition des charges communes.

Article 39. - Respect des règles de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965

Article 39-1. - Charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Article 39-2. - Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun

Article 39-3. - Charges relatives au Syndicat Principal

Article 39-4. - Clause d'aggravation des charges

CHAPITRE II. – Charges afférentes aux parties privatives.

Article 40. - Obligations des copropriétaires

Article 41. - Dépenses diverses

## **CINQUIÈME PARTIE MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - MODIFICATION DES LOTS CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

TITRE PREMIER. – Mutations de propriétés.

CHAPITRE PREMIER - Le droit d'aliéner

Article 42-1. - Droit d'aliéner

Article 42-2. - Droit de priorité en cas de vente d'un lot à usage de stationnement

Article 43. - Obligation d'informer de l'existence du règlement de copropriété

Article 44. - Obligations du syndic en cas d'aliénation

CHAPITRE II – Avis au syndic.

Article 45. - Obligation de la notification du transfert au syndic

Article 46. - Contenu de la notification de transfert

CHAPITRE III – Élection de domicile.

Article 47. - Élection de domicile dans le ressort du TGI dont dépend l'immeuble

TITRE II. – Mutations de jouissance.

Article 48. - Droit de louer

Article 49. - Interdiction de louer exclusivement des parties communes

Article 50. - Obligation de notifier un exemplaire du bail au syndic

Article 51. - Responsabilité du copropriétaire qui donne à bail

TITRE III. – Modification des lots.

Article 52. - Droit de modifier des lots

Article 53. - Autorisation de réunir des lots contigus

Article 54. - Obligation de faire un acte modificatif du règlement de copropriété

Article 55. - Contrôle par l'architecte de l'immeuble

TITRE IV. – Constitution de droits réels.

Article 56. – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

**SIXIÈME PARTIE**  
**ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

TITRE PREMIER. – Syndicat.

CHAPITRE PREMIER – Constitution - Objet - Qualité.

Article 57. - Constitution.

Article 58. - Objet.

Article 59. - Qualité.

CHAPITRE II – Dénomination - Siège - Fonctionnement.

Article 60. - Dénomination

Article 61. - Siège

Article 62. - Fonctionnement

TITRE II. – Assemblée générale des copropriétaires.

CHAPITRE PREMIER – Composition de l'assemblée générale.

Article 63. - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires

CHAPITRE II – Convocation et ordre du jour.

Article 64. - Tenue d'au moins une assemblée générale par an

Article 65. - Convocations.

Article 65-1 - Définition de l'urgence

Article 66. - Ordre du jour.

Article 67. – Documents à notifier au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

CHAPITRE III – Tenue de l'assemblée.

Article 68. - Lieu de réunion

Article 69. - Désignation du bureau de l'assemblée

Article 70. - Délibération uniquement sur les questions inscrites à l'ordre du jour

Article 71. - Tenue de la feuille de présence

Article 72. - Établissement d'un procès-verbal

CHAPITRE IV – Attribution des voix.

Article 73. - Attribution des voix

Article 74. - Cas particulier

Article 74-1. - Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales.

CHAPITRE V – Attribution et conditions de majorité de l'assemblée générale.

Article 75. - Dispositions générales

Article 76. - Décisions prises à la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965

Article 77. - Décisions prises à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965

Article 77-1. - Organisation du second vote (article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

Article 78. - Décisions prises à la majorité de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965

Article 78-1. - Décisions prises à l'unanimité de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965

Article 78-2. - Effets des décisions

TITRE III. – Syndic.

CHAPITRE PREMIER – Nomination - Révocation.

Article 79. - Personne pouvant exercer les fonctions de syndic

Article 80. - Nomination

Article 81. - Révocation

CHAPITRE II – Rémunération - Durée des fonctions.

Article 82. - Rémunération

Article 83. - Durée des fonctions

CHAPITRE III – Démission.

Article 84. - Démission

CHAPITRE IV – Vacance de l'emploi.

Article 85. - A défaut de nomination par l'assemblée, désignation par le Président du TGI

Article 86. - Autres cas

#### CHAPITRE V – Fonctions du syndic.

Article 87. - Il est chargé de l'exécution du règlement de copropriété

Article 88. - Il est chargé d'administrer l'immeuble

Article 89. - Établissement et tenue du carnet d'entretien – de la fiche synthétique financière et technique

Article 90. - Établissement du budget provisionnel

Article 91. - Constitution des provisions spéciales

Article 92. - Ouverture d'un compte bancaire séparé

Article 93. - Représentation du syndicat

Article 94. - Dispositions diverses

#### CHAPITRE VI – Substitution.

Article 95. - Impossibilité de se faire substituer

#### CHAPITRE VII – Empêchement - Carence.

Article 96. - Action en vue de la désignation d'un administrateur provisoire

Article 97. - Durée de la mission

Article 98. - Conditions de recevabilité de l'action

#### TITRE IV. – Règlement des charges

##### CHAPITRE PREMIER - Comptabilité du syndicat

Article 99. - Budget prévisionnel

Article 100. - Dépenses exclues du budget prévisionnel

Article 101. - Cas des travaux de maintenance

Article 102. - Définition des provisions sur charges et des avances de fonds

Article 103. - Sommes dont le syndic peut exiger le versement

Article 104. - Règlement

Article 105. - Recouvrement

Article 106. - Frais de recouvrement

Article 107. - Garantie

Article 108. - Absence d'occupation - Non-usage.

Article 109. - Abandon.

#### TITRE V. – Conseil syndical.

##### CHAPITRE PREMIER – Constitution.

Article 110. - Nombre de membres

Article 111. - Cas de la vacance de plus d'un quart des sièges

##### CHAPITRE II – Nomination - Révocation.

Article 112. - Nomination

Article 113. - Révocation

Article 114. - Membres suppléants

##### CHAPITRE III – Délibérations - Rémunération.

Article 115. - Délibérations

Article 116. - Non rémunération des fonctions

Article 117. - Exception des débours

CHAPITRE IV – Attributions.

Article 118. - Organisme consultatif

Article 119. - Contrôle de la gestion du syndic

Article 120. - Droit à la communication de toutes les pièces relatives à l'immeuble

Article 121. - Droit de convoquer l'assemblée générale

TITRE VI. – Assurances - Sinistres.

CHAPITRE PREMIER – Assurance de l'immeuble - Risques divers.

Article 122. - Incendie.

Article 123. - Responsabilité civile.

Article 124. - Dégâts des eaux.

Article 125. - Législation sociale et accident du travail.

Article 126. - Polices.

Article 127. - Répartition des primes.

Article 128. - Assurances particulières.

CHAPITRE II – Indemnités.

Article 129. - Encaissement par le syndic

Article 130. - Affectation des indemnités

CHAPITRE III – Reconstruction.

Article 131. - Cas d'un élément d'équipement commun

Article 132. - Cas de l'immeuble en lui-même

Article 133. - Affectation des indemnités d'assurances en cas de reconstruction de l'immeuble

Article 134. - Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités

Article 135. - Cas des améliorations ou additions

Article 136. - Cas dans l'hypothèse du refus de reconstruire ou de remettre en état

## **SEPTIÈME PARTIE DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES - DISPOSITIONS DIVERSES**

TITRE PREMIER. – Décisions extraordinaires.

CHAPITRE PREMIER – Modification du règlement de copropriété.

Article 137. - Décision de l'assemblée générale

Article 138. - Cas du non respect de la destination prévue dans le règlement de copropriété

Article 139. - Conditions pour la modification de la répartition des charges

Article 140. - Conditions en cas de travaux, acte d'acquisition ou de disposition

Article 141. - Cas du changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives

CHAPITRE II - Syndicats en difficultés

Article 142. - Transmission du rapport de l'administrateur provisoire  
Article 143. - Conditions de la demande de scission de la copropriété

#### CHAPITRE III - Union de syndicats de copropriétaires

Article 144. - Consultation préalable du syndicat avant l'assemblée générale de l'union  
Article 145. - Le représentant à l'union est désigné par l'assemblée générale du syndicat  
Article 146. - Le mandat des membres de l'union ne peut excéder trois ans

#### CHAPITRE IV – Actes d'acquisition.

Article 147. - Le syndicat peut faire des actes d'acquisition  
Article 148. - Conditions

#### CHAPITRE V – Actes de disposition.

Article 149. - Le syndicat peut faire des actes de disposition  
Article 150. - Conditions particulières  
Article 151. - Conditions générales  
Article 152. - Dispositions particulières en cas d'atteinte au respect de la destination de l'immeuble.

#### CHAPITRE VI – Amélioration - Additions - Surélévations.

##### AMÉLIORATIONS.

Article 153. - Conditions  
Article 154. - Un copropriétaire ne peut s'opposer à une décision prise régulièrement  
Article 155. - Obligation de participer au paiement des travaux  
Article 156. - Dispositions particulières lorsqu'un copropriétaire s'est opposé aux travaux  
Article 157. - Rappel de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965

##### SURÉLEVATIONS - ADDITIONS.

Article 158. - Conditions  
Article 159. - Droit à indemnisation en cas de préjudice

#### TITRE II. – Dispositions diverses.

##### CHAPITRE PREMIER – Litiges.

Article 160. - Prescription décennale  
Article 161. - Validité de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception  
Article 162. - Validité de la notification faite au dernier domicile notifié au syndic  
Article 163. - Ressort du tribunal compétent

##### CHAPITRE II – Publicité foncière.

Article 164. - Conditions  
Article 165. - Pouvoirs

##### CHAPITRE III - Élection de domicile.

Article 166. - Élection de domicile



CHAPITRE IV - Frais.  
Article 167. - Frais

**TABLEAU RÉCAPITULATIF.**



## PREMIÈRE PARTIE GÉNÉRALITÉS DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE PREMIER – GÉNÉRALITÉS

#### Article 1. - Objet du règlement

Le présent règlement de copropriété, qui s'applique à l'immeuble « RICHELIEU II », situé à **LA FLOTTE-EN-RE (Charente-Maritime – 17630) 44 avenue de la Plage**, a été établi selon les modalités de la division en volume des copropriétés qui s'imposeront en premier lieu, mais aussi accessoirement par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :

- déterminer les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les « parties communes » à l'usage collectif des copropriétaires ;
- définir les lots dont se compose l'immeuble considéré ;
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif ;
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, s'imposeront à tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause.

#### Article 2. - Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur dès que les délais de contestation de la **Xème** résolution de l'assemblée générale du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à **LA FLOTTE-EN-RE (Charente-Maritime – 17630) 44 avenue de la Plage**, du **Date** seront expirés et au plus tard dès sa publication au Conservation des Hypothèques.

### CHAPITRE II – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

### **Article 3. - Désignation du terrain (sur lequel est implanté l'immeuble)**

Le présent règlement s'applique à un immeuble édifié sur un terrain sis à La Flotte en Ré, Avenue de la Plage, cadastrée section AD n° 33 pour 15<sup>a</sup>13<sup>ca</sup>.

Cet immeuble fait partie d'un ensemble immobilier à usage mixte d'Hôtel-Restaurant et Résidence Hôtelière du nom de « LE RICHELIEU » exploitée sur les parcelles AD n° 15-16-26-27-28-29-30-33

### **Article 4. - Plans**

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans ci-annexés :

- ✓ un extrait du plan cadastral
- ✓ un plan du rez-de-chaussée du bâtiment B « Borée »
- ✓ un plan du premier étage du bâtiment B « Borée »
- ✓ un plan du rez-de-chaussée du bâtiment C : « Galatée »
- ✓ un plan du premier étage du bâtiment C : « Galatée »

### **Article 5. - Description générale de l'immeuble**

L'immeuble objet des présentes est composé de deux bâtiments : B (Borée) et C (Galatée).

Ces bâtiments sont accessibles par les parcelles AD n° 26-27-28-29-30 et l'Impasse des Mouettes. Ces deux bâtiments sont entourés d'un jardin paysagé.

Le Bâtiment B comporte :

- en rez-de-chaussée : 4 suites hôtelières avec loggia et jardin à usage privatif, ces suites sont directement accessibles par le jardin paysagé, un hall avec l'escalier d'accès à l'étage ;
- au 1<sup>er</sup> étage : un palier, un couloir commun, un local technique et 4 suites hôtelières avec loggia

Le Bâtiment C comporte :

- en rez-de-chaussée : un hall avec l'escalier d'accès à l'étage, une suite hôtelière accessible par ce hall et 2 suites hôtelières directement accessibles par le jardin paysagé, ces 3 suites ont chacune une loggia et un jardin à usage privatif ;
- au 1<sup>er</sup> étage : un palier, un couloir commun, un local technique et 3 suites hôtelières avec loggia

## **Article 6. - Servitudes**

L'immeuble objet des présentes supportera les servitudes actives et passives pouvant présentement exister, et notamment les obligations résultant des mitoyennetés avec les immeubles voisins.

D'une façon générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative ainsi que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété.

## **DEUXIÈME PARTIE DIVISION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble sera divisé en :

- 1°) Parties communes dont la définition est donnée à l'article 7 ci-après.
- 2°) Parties privatives dont la définition et la composition sont précisées à l'article 10 ci-après.

### **CHAPITRE PREMIER – DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES**

**Article 7.** - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés. Toutes les parties communes et les droits qui leur sont accessoires sont placés sous le régime de l'indivision forcée de l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part des droits afférente à chaque lot telle qu'indiquée dans l'état descriptif de division. Ces parties communes comprennent, sans que l'énonciation qui suit soit limitative :

1. - Sol : L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties.
2. - Les murs et clôtures, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs de clôture ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir. Dans l'hypothèse où il existerait des terrasses ou jardins, parties communes, mais à usage privatif, l'entretien des clôtures, de quelque nature que ce soit, de ces terrasses ou jardins seraient à la charge exclusive du ou des copropriétaires qui en auront l'usage.
3. - Structure de l'immeuble : Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, les poteaux, les poutres le gros œuvre des planchers, les planchers des caves, la couverture de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
4. - Façades : Les ornements des façades, y compris le socle et l'ossature des balcons, mais non compris les garde-corps métalliques et volets qui sont des parties privatives.

5. - Ventilation - Souches de cheminées : Les souches de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction, même s'ils ne servent qu'à l'usage d'un seul lot, la ventilation générale constituant une partie commune.

6. - Locaux, espaces et services communs :

- l'emplacement des compteurs et des branchements d'égout ;
- les locaux de la conciergerie et ses dépendances et autres locaux des services communs ;
- le hall d'entrée et locaux de circulation ;
- les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes ;
- les paliers d'étages ;
- les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes ;
- et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des suites hôtelières qui seront « parties privatives », mais qui pourront être d'un modèle unique qui sera choisi par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

7. - Ascenseurs : L'ascenseur et toutes les installations en dépendant, portes, guides, cages et locaux des machineries.

8. - Canalisations : Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des W.C. (non comprises les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduits des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives).

9. - Compteurs : Les compteurs généraux d'eau, d'électricité, de gaz et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.

10. - Installation d'éclairage : Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.

11. - Installations de radio et de télévision : Antennes collectives et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

12. - Installation de chauffage : l'ensemble de l'installation de chaufferie, les radiateurs et les canalisations et colonnes, les convecteurs situés dans les parties communes.

13. - Installation de digicode, d'interphone et de vidéophone.

14. - Matériel : Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.

15. - Garage souterrain : L'ensemble de la structure du garage souterrain comportant fondations, poteaux porteurs, dalles de couverture y compris étanchéité et protection, murs périphériques de remplissage aussi bien au droit du bâtiment que dans les parties enterrées, rampe d'accès et voiles latéraux de cette rampe.

Les sols constitués soit d'un dallage soit d'un plancher en béton armé. Le revêtement et la signalisation des aires de stationnement et des voies de circulation.

L'installation d'éclairage et de ventilation du garage souterrain, matériel de protection contre l'incendie.

16. - En général les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons du ou des halls, mais pas ceux des paliers d'entrées des suites hôtelières qui sont « parties privatives », les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

**Article 8.** - 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 ;
- Le droit d'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 9.** - Les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action de partage ni d'une licitation forcée.

## CHAPITRE II – DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

**Article 10.** - Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué colonne 2 du tableau de division contenu dans le chapitre III **Les parties du sol : jardins, cours, ... sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire, bien que parties communes).**

Pour chacun des locaux privés, et seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent, ces parties comprendront :

1. - les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les enduits couvrant les plafonds.

2. - La porte palière, les fenêtres, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses (**lorsque les terrasses, tout en conservant leur caractère de parties communes, peuvent être utilisées privativement, il convient de le préciser, l'entretien de la partie superficielle étant à la charge du copropriétaire qui en a la jouissance exclusive : v. « parties communes, parties privatives »**). Concernant les fenêtres, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons, et pour éviter tout litige en cas de ravalement du ou des façades, leur peinture pendant la période de ravalement constituera une charge commune à la copropriété. En dehors des périodes de ravalement, leur entretien restera privatif.

En tout état de cause, et quel qu'en soit la période, leur remplacement reste une charge privative, étant précisé que dans le respect de l'unité de la façade, chaque copropriétaire devra se conformer au modèle choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3. - Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit ci-après « dispositions diverses »).

4. - Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes. **Concernant les robinets d'arrêt d'eau froide et d'eau chaude, ces derniers constituent une partie commune. En conséquence, leur remplacement sera pris en charge par le syndicat des copropriétaires.**

5. - Le chauffage est assuré par un pack individuel réversible climatisation-chauffage individualisé par lot. L'entretien sera assuré dans le cadre d'un contrat global individualisé. Aucune modification de ces appareils ne pourra être opérée sans l'accord du syndicat.

6. - Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des suites hôtelières.

7. - Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.

8. - La serrurerie, la robinetterie, etc ...

9. - Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiseries, etc ...

10. - Les devantures, rideaux de fer, vitrines et stores de magasins ou autres locaux commerciaux, s'il en existe.

11. - Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif., la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Dispositions diverses :

a) Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs.

b) Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc.) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) Les panneaux formant, sur les balcons et terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.

Ces panneaux définissent par ailleurs la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, sur les balustrades et barres d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs.

### **CHAPITRE III – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble objet des présentes est divisé en **QUATORZE (14)** lots numérotés de **CENT UN (01)** à **QUATORZE (14)** inclus dont la désignation est établie ci-après.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés **en DIX MILLIÈMES** et sont indiqués dans le tableau ci-après qui fixe forfaitairement le nombre de **DIX MILLIÈMES** attribués à chaque lot.

Elle comprend, pour chacun d'eux, la situation des parties d'immeubles faisant l'objet de propriétés privatives et la quote-part dans les parties communes affectées aux lots.

#### **LOT NUMÉRO UN (1)**

Une suite hôtelière dite suite B01, dans le bâtiment B en rez-de-chaussée et directement accessible par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placards et salle d'eau chacune le tout d'une surface de 62,43 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,07 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 23 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 1



**et les 791/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO DEUX (2)**

Une suite hôtelière dite Suite B02, dans le bâtiment B en rez-de-chaussée et directement accessible par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée, un séjour cuisine, un WC, un dressing et une chambre avec salle d'eau le tout d'une surface de 59,16 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 11,52 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 25 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 2  
**et les 754/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO TROIS (3)**

Une suite hôtelière dite Suite B03, dans le bâtiment B en rez-de-chaussée et directement accessible par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée, un séjour cuisine, un WC, un dressing et une chambre avec salle d'eau le tout d'une surface de 59,35 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 11,45 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 25 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 3  
**et les 755/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO QUATRE (4)**

Une suite hôtelière dite Suite B04, dans le bâtiment B en rez-de-chaussée et directement accessible par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 62,57 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,20 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 27 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 4  
**et les 798/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO CINQ (5)**

Une suite hôtelière dite Suite B11, dans le bâtiment B au 1<sup>er</sup> étage, accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 66,38 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,11 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 5  
**et les 810/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO SIX (6)**

Une suite hôtelière dite Suite B12, dans le bâtiment B au 1<sup>er</sup> étage, accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC, un dressing et une chambre avec salle d'eau le tout d'une surface de 48,63 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 11,52 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 6  
**et les 605/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO SEPT (7)**

Une suite hôtelière dite Suite B13, dans le bâtiment B au 1<sup>er</sup> étage, accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC, un dressing et une chambre avec salle d'eau le tout d'une surface de 49,03 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 11,52 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 7  
**et les 610/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO HUIT (8)**

Une suite hôtelière dite Suite B14, dans le bâtiment B au 1<sup>er</sup> étage, accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 66,55 m<sup>2</sup> ;

- une loggia de 12,07 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 8  
**et les 812/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont  
accessoires.**

### **LOT NUMERO NEUF (9)**

Une suite hôtelière dite Suite C01, dans le bâtiment C en rez-de-chaussée et  
directement accessibles par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec  
placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 62,51 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,12 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 21 m<sup>2</sup> environ.

Le tout formant le lot n° 9  
**et les 790/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont  
accessoires.**

### **LOT NUMERO DIX (10)**

Une suite hôtelière dite Suite C02, dans le bâtiment C en rez-de-chaussée et  
accessible par le hall d'entrée et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, une salle d'eau avec WC et une  
chambre avec placard le tout pour 39,65 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 7,81 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 14 m<sup>2</sup> environ.

Le tout formant le lot n° 10  
**et les 502/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont  
accessoires.**

### **LOT NUMERO ONZE (11)**

Une suite hôtelière dite Suite C03, dans le bâtiment C en rez-de-chaussée et  
directement accessibles par le jardin paysagé et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec  
placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 62,51 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,07 m<sup>2</sup> ;
- les droits de jouissance d'un jardin de 18 m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 11  
**et les 786/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont  
accessoires.**

### **LOT NUMERO DOUZE (12)**

Une suite hôtelière dite Suite C11, dans le bâtiment C au 1<sup>er</sup> étage et accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 62,46 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12,19 m<sup>2</sup> .

Le tout formant le lot n° 12  
**et les 766/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO TREIZE (13)**

Une suite hôtelière dite Suite C12, dans le bâtiment C au 1<sup>er</sup> étage et accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, une salle d'eau avec WC le tout d'une surface de 33,01 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 7,79 m<sup>2</sup> .

Le tout formant le lot n° 13  
**et les 411/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

### **LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Une suite hôtelière dite Suite C13, dans le bâtiment C au 1<sup>er</sup> étage et accessible par l'escalier commun et comportant :

- une entrée avec placard, un séjour cuisine, un WC et deux chambres avec placard et une salle d'eau chacune le tout d'une surface de 66,43 m<sup>2</sup> ;
- une loggia de 12m<sup>2</sup>.

Le tout formant le lot n° 14  
**et les 810/10.000èmes des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.**

**ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE : 10.000 / 10.000èmes**

### TABLEAU SYNOPTIQUE

n° lot	n° suite	Bâtiment	Niveau	Nature	QUOTE PAR DES P.C.G.
--------	----------	----------	--------	--------	----------------------

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE SIS A :  
LA FLOTTE-EN-RE (Charente-Maritime – 17630) 44 avenue de la Plage**

Créé le 15/09/2016 19:46- Page 21 sur 84

1	B01	B	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	791
2	B02	B	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	754
3	B03	B	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	755
4	B04	B	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	798
5	B11	B	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	810
6	B12	B	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	605
7	B13	B	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	610
8	B14	B	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	812
9	C01	C	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	790
10	C02	C	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	502
11	C03	C	Rez-de-chaussée	Suite hôtelière	786
12	C11	C	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	766
13	C12	C	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	411
14	C13	C	1 <sup>er</sup>	Suite hôtelière	810
				<b>TOTAL</b>	<b>10.000èmes</b>

Ces valeurs sont proportionnelles à la valeur relative des lots qui tient compte de la nature, la situation, la forme, la vétusté, l'ensoleillement et la vue de chaque lot sans égard à leur utilisation.

## TROISIÈME PARTIE DESTINATION DE L'IMMEUBLE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

### TITRE PREMIER – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

**Article 11.** - L'immeuble est destiné à l'**à usage mixte de usage mixte d'Hôtel – Restaurant et de résidence hôtelière.**

L'immeuble étant destiné à un usage mixte **d'Hôtel – Restaurant et de résidence hôtelière**, les locaux à usage commercial devront être utilisés sous les réserves et précisions qui seront ci-après énoncées.

L'état descriptif de division, qui a la même valeur juridique que le règlement de copropriété lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

### TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

#### CHAPITRE PREMIER - USAGE DES PARTIES COMMUNES

**Article 12.** - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

**Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.**

**Article 13.** - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité, impérieuse et momentanée.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas d'urgence, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Les containers poubelles ainsi que les vélos et poussettes d'enfants devront, autant que faire ce peut, être entreposés dans les locaux spécialement affectés à l'usage de ceux-ci, s'il en existe, ou à défaut dans **Local poubelle situé à gauche en montant, en haut du parking de l'Hôtel**, à l'exclusion de tout autre endroit.

**Article 14.** - Les personnes utilisant le ou les ascenseurs, s'il en existe, devront se conformer aux dispositions d'usage, respecter les prescriptions des sociétés en charge de l'entretien du ou de ces appareils et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage du ou des ascenseurs pour monter des approvisionnements en grande quantité est rigoureusement interdit, de même que par les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble qui ne pourront en faire usage que personnel, à l'exclusion de tous matériaux de chantier.

Cette interdiction est également applicable en cas d'aménagement ou de déménagement.

Les contrevenants s'exposent à se voir facturer par le syndic les frais de réparation et de dépannage.

**Article 15.** - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

**Article 16.** - Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante, autres que les produits ménagers et de construction.

**Article 17.** - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic et de l'assemblée générale.

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

**Article 18.** – Sans Objet.

**Article 19.** - Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations, et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité, sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires et en respectant les normes et réglementations applicables.

**Article 20.** - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts, ou d'indemnité quelconque pour trouble de jouissance, en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

**Article 21.** - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 la destination des parties communes, que ce soit de son fait, par le fait des occupants de ses locaux ou de ses locataires ou par celui de personnes se rendant chez lui.

**Article 22.** - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

**Article 23.** - Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, à l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble.

Néanmoins, les occupants pourront installer des paraboles de réception des images satellites, à la condition qu'elles soient fixées par un professionnel, et dans le respect des règles de l'art, sur le TOIT DE L'IMMEUBLE. En aucun cas il ne sera accepté la pose des dites paraboles sur les bords de fenêtres



ou sur les balcons. Préalablement, les personnes concernées devront en aviser le syndic de la copropriété.

**Article 24.** - Le stationnement des voitures et des vélos est interdit dans les jardins, voies et allées qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules et notamment des services de sécurité.

Pour les propriétaires de vélos, des racks spécifiques seront à leur disposition, et ils ne pourront y stationner leurs vélos qu'à ce ou ces emplacements réservés.

## CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

### Article 25. - Dispositions générales :

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ou à celle de chacune des parties privatives telle qu'elle est annoncée dans l'état descriptif de division ci-dessus auquel il est expressément fait référence pour ladite destination.

### Article 26. - Conditions d'occupation des suites hôtelières

Les locaux correspondant à ces lots ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce, ni aucune profession commerciale ne pourront être exercés dans l'immeuble, sauf pour les lots commerciaux, s'il en existe, définis dans l'état descriptif de division ; sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires. L'exercice des professions libérales y est autorisé.

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités, leur clientèle, ou les personnes à leur service.

### Article 27. - Dispositions particulières

1°) Animaux : Les chats, les chiens et autres animaux familiers sont autorisés, mais leurs propriétaires devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties

communes de l'immeuble. Par ailleurs, conformément à la loi du 6 janvier 1999 la détention de chiens d'attaque est strictement interdite.

2°) Façades : Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseigne ou autrement est interdite sur l'immeuble, sauf pour les commerces qui seraient autorisés par l'assemblée générale, celle-ci statuant alors à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, sur le type et l'implantation de l'enseigne.

3°) Utilisation des fenêtres, balcons et loggias : Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres et sur les balcons et loggias; Les fenêtres, loggias et balcons devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure, à l'exception toutefois de meubles de jardins et de plantes d'agrément.

4°) Plaque d'identité : Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession.

Les caractéristiques, dimensions, matériaux, etc ... de ces plaques devront être agréés par l'assemblée générale, le syndic devant par la suite veiller au respect du modèle fixé.

5°) Bruits : Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit (causés par les instruments de musique, appareils radio, de télévision ou ménagers, les éclats de voix, cris et chants), troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des suites hôtelières et ce, spécialement après 22 heures (23 heures les samedis, dimanches et veilles de fêtes) et avant 7 heures.

6°) Limite de charge : Les planchers ne devront pas être chargés au-delà de la limite qu'ils peuvent supporter et tout copropriétaire devra réparer les dégâts que la surcharge aurait causée.

7°) Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble.

## **Article 28. - Travaux et modifications**

1°) Travaux sur les parties communes exécutés à l'intérieur des parties privatives : Les copropriétaires ou leurs ayants droits devront souffrir l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i, j et l de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, ainsi qu'il a été précisé à l'article 25 ci-dessus, même à l'intérieur de leurs parties privatives.

Par ailleurs, les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux de réparation ou d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes.

Chaque copropriétaire est tenu de laisser libre accès à ses locaux privatifs au syndic, à l'architecte de l'immeuble, s'il y en a un, et aux entreprises mandatées par eux.

Tous les éléments d'équipement communs de l'immeuble doivent rester accessibles très facilement au moyen, par exemple, de trappes de visite ou coffrages démontables.

Si cette disposition n'est pas respectée, les coûts de démontage - remontage ou de réparation resteront à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, soit de vol ont droit à une indemnité ou à la remise en état de leurs lots, aux frais exclusifs de la copropriété

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sans préjudice des éventuelles indemnités d'assurances, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h, i, j et l de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

2°) Travaux privatifs à l'intérieur des parties privatives : Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination ou à la solidité de l'immeuble. Au cas de division, la répartition des charges entre les fractions se fera ainsi qu'il est indiqué au Titre III du présent règlement.

Toutefois, si ces travaux :

- intéressent le gros œuvre de l'immeuble ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice ;
- apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux suites hôtelières ou locaux appartenant à des propriétaires différents ;
- intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, couleurs de vitres, stores, barres d'appui, volets, balcons, séparations des balcons et terrasses et, en général, toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie extérieure de l'immeuble, alors même qu'elles dépendraient des suites hôtelières et locaux divisés et ne feraient pas partie des choses communes ;

– apportent une modification aux installations de chauffage ;

Ils ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale dans les termes de l'article 76 du présent règlement, et avec l'approbation et, si nécessaire, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Le percement et même le simple passage à travers les parties communes, pour l'établissement de tuyaux de fumée ou toute autre conduite au bénéfice d'un ou plusieurs copropriétaires, sont interdits.

Conformément à l'article 10-2°), les choses classées, les fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres, sont entretenues, réparées ou modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble, uniquement dans le cadre du ravalement de la ou des façades.

3°) Travaux privatifs exécutés à l'intérieur des parties communes : dans cette hypothèse, chaque copropriétaire concerné devra en aviser le syndic et solliciter de sa part une autorisation spécifique, lorsqu'il s'agit de petits travaux d'entretien, comme par exemple le remplacement d'une alimentation d'antenne de télévision, ou le remplacement de l'alimentation au gaz depuis la vanne de barrage.

Lorsque lesdits travaux touchent au gros œuvre, aux planchers, à la structure même du bâtiment ou peuvent entraîner une modification de l'aspect d'une partie commune intérieure ou extérieure, le ou les copropriétaires concernés devront soumettre un projet des travaux envisagés à l'approbation de l'assemblée générale qui statuera à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale peut décider de demander que la parfaite réalisation du projet envisagé soit suivie et contrôlée par un architecte ou tout autre homme de l'art. Les frais consécutifs seront supportés exclusivement par le ou les copropriétaires concernés. Il en sera de même si lesdits travaux conduisent à un modificatif du règlement de copropriété.

Par ailleurs, si les parties communes subissent des dégradations du fait de ces travaux, le ou les propriétaires concernés devront procéder à leur remise en état, à leurs frais exclusifs, sous contrôle et approbation de l'architecte de l'immeuble.

### **CHAPITRE III - USAGE DES PARKINGS**

**Article 29. – Sans Objet**

**Article 30. – Sans Objet**

**Article 31. – Sans Objet**

## CHAPITRE IV - SERVICE DE L'IMMEUBLE

**Article 32.** – Le service de gardiennage de la copropriété est assuré dans le cadre du Syndicat Principal.

La quote-part de charges relative à ce poste sera répartie dans les charges du Syndicat Principal et répercutées dans les charges communes générales du présent Syndicat de Copropriétaires.

**Article 33.** – **Sans objet.**

**Article 34.** - **Sans objet.**

**Article 35.** - **Sans objet.**

**Article 36.** - **Sans objet.**

**Article 37.** - **Sans objet.**

**Article 38.** - **Sans objet.**

## QUATRIÈME PARTIE PRINCIPES DE RÉPARTITION DES CHARGES

### CHAPITRE PREMIER – ÉNUMÉRATION ET RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

**Article 39.** - Rappel de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, 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 égards à leur utilisation. »*

Rappel de l'article 10, 2° alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :

Les copropriétaires *« sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telle que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »*

Suivant les prescriptions de ces deux articles les tantièmes de copropriété et les charges générales sont données par une même répartition dénommée pour chaque lot : « *quote-part des parties communes générales* » ; en cas de pluralité de bâtiment, les charges de conservation et d'entretien de chaque bâtiment qui répondent au même critère de valeur relative sont données dans une répartition propre dénommée pour chaque lot : « *quote-part des parties communes spéciales ou particulières au bâtiment X* »

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

Les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges sont indiqués ci-après :

**Article 39-1. - Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes :**

1°) Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

2°) Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile du syndicat, responsabilité civile du conseil syndical, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, etc ...).

3°) Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées au Chapitre Premier - Usage des parties communes ci-dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes dus à raison de ces travaux, en application de l'article 10-2°) du présent règlement de copropriété.

4°) Les honoraires du syndic, hors les honoraires correspondant à des prestations identiques à tous les copropriétaires et qui seront alors répartis à l'unité comptable.

5°) Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, comprenant notamment les frais de gestion et les frais de fonctionnement du conseil syndical.

6°) Les frais de gardiennage (salaires des concierges, avantages en nature).

7°) Les frais d'éclairage des parties communes. Ces dépenses occasionnées par des services ou équipements qui peuvent n'être d'aucune utilité pour certains lots doivent alors être réparties comme il est indiqué à l'article 39-2 du présent règlement de copropriété.

8°) Les frais divers de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures, ...).

9°) Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout et de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

10°) Les frais d'entretien des espaces verts, lorsqu'il en existe.

11°) La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

12°) La consommation générale d'eau chaude destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges seront réparties au prorata des **dix-millièmes généraux**.

### **Article 39-2. - Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs**

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

Rappel de l'article 10, 1° alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot. »*

#### **1° - Charges d'eau froide**

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

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si les compteurs individuels ont été prévus, lors de la construction de l'immeuble, ou si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Dans cette dernière hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de **l'article 39-1** ci-dessus.

Jusqu'à l'installation éventuelle de compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires disposant de poste d'eau dans la même proportion que les charges générales.

Seule l'installation des compteurs individuels décidée en assemblée générale à la majorité indiquée ci-dessus entraînera une répartition au prorata des consommations enregistrées pour chaque lot comme il est dit au 3° ci-après.

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble, sera réputée représenter la consommation d'eau des parties communes, et sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes généraux de copropriété.

## **2° - Charges d'escaliers :**

Toutes les charges afférentes aux dépenses entraînées par le ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers ; l'entretien, la réparation des marches, le remplacement des tapis seront réparties dans les proportions qui suivent.

Les charges d'entretien des éléments d'équipement des escaliers comprennent :

> L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

> Les frais d'entretien des marches et des rampes propres à chaque escalier,

> Les frais d'entretien des minuteriers propres à chaque escalier,

> Les frais de dépose du monte-charge pour l'escalier de service, si celui-ci n'est pas remplacé ou remis en état.

## **> Charges du Bâtiment B**



N° lot	Quotes-parts Spéciales Bâtiment B
1	133
2	127
3	127
4	134
5	137
6	102
7	103
8	137
Total	<b>1.000èmes</b>

### > Charges du Bâtiment C

N° lot	Quotes-parts Spéciales Bâtiment C
9	195
10	124
11	193
12	188
13	101
14	199
Total	<b>1.000èmes</b>

### 3° - Charges pour les autres services ou éléments d'équipement commun

Pour chaque service ou élément d'équipement commun à certains lots, une grille de charge peut être mise en place en fonction des tantièmes généraux des lots concernés par chaque équipement.

### **Article 39-3. - Charges relatives au Syndicat Principal**

Il est ici rappelé que le Syndicat des Copropriétaire fait partie intégrante d'un Syndicat Principal et qu'il est donc redevable d'une quote-part de charges dont la grille est ici rappelée, pour mémoire :

#### **Article 39-4. - Clause d'aggravation des charges :**

D'une façon générale, et sur le fond, tout copropriétaire aggravant les charges normales de l'immeuble, de son fait, de celui de ses visiteurs, des personnes à son service, ou de ses locataires, restera responsable et redevable envers le syndicat du règlement des réparations à effectuer et/ou de l'indemnisation des préjudices. Ces dispositions sont également valables pour les autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

La totalité des frais annexes pouvant résulter de consultations juridiques, honoraires d'avocat, constats d'huissiers, honoraires de suivi de procédure ou d'intervention du syndic, frais de procédure éventuels et tous autres frais dûment justifiés sur la même cause et résultant de la mise en application du présent article seront mis à la charge exclusive des seuls copropriétaires concernés.

## **CHAPITRE II – CHARGES AFFÉRENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

**Article 40.** - Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, les contrats personnels d'assurance, etc. et régler au syndic les sommes dont ils seraient redevables.

#### **Article 41. - Dépenses diverses.**

1°) Les dépenses d'entretien ou de réfection du revêtement du sol des balcons et des terrasses, tous carrelages, chapes, parquets, dallages assurant une simple imperméabilisation, seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

Le gros œuvre et l'étanchéité sont réputés parties communes et payables comme tel. Il en est de même pour les revêtements en plomb ou peintures spéciales qui constituent une étanchéité.

2°) Les dépenses d'entretien ou de réfection de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement (étanchéité), objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise à l'initiative du syndic, sous réserve de

l'accord de l'assemblée générale, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

3°) Tous les aménagements particuliers effectués éventuellement sur les balcons et terrasses privatifs ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires. Ces aménagements devront être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements, chaque fois que cela sera nécessaire sur simple réquisition écrite du syndic.

4°) Les dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes : Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires (article 39 du présent règlement).

## **CINQUIÈME PARTIE MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE MODIFICATION DES LOTS - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

### **TITRE PREMIER – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ**

#### **CHAPITRE PREMIER - LE DROIT D'ALIENER**

**Article 42-1.** - Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit ou à titre onéreux, son lot, à condition que :

1°) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot ;

2°) l'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'article 9 ci-dessus sur les choses communes, la vente des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

**Article 42-2.** - Conformément aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre un lot à usage de stationnement tel qu'un box ou un emplacement de parking, un droit de priorité est attribué au profit des copropriétaires de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire concerné doit, par lettre recommandée avec accusé de réception, notifier au syndic de son intention de vendre en précisant le prix souhaité. À réception de cette notification, le syndic, aux frais du vendeur, doit informer par courrier chaque copropriétaire de l'opportunité qui se présente, ledit courrier valant offre de vente durant deux mois.

Si dans le délai de deux mois, aucun copropriétaire ne fait connaître son intention de se porter acquéreur dudit lot à usage de stationnement, le copropriétaire vendeur retrouve sa pleine liberté de vente.

Enfin, ce droit de priorité ne s'applique qu'à la vente unique d'un lot à usage de stationnement, et non à la vente d'un tel lot en même temps qu'un lot à usage d'appartement ou à usage de bureaux ou de commerce, s'il en existe.

**Article 43.** - 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, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

De même, obligation est faite au propriétaire cédant de porter à la connaissance de l'acquéreur le carnet d'entretien de l'immeuble, ainsi que les diagnostics techniques.

**Article 44.** - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 44-2°) ci-après, le syndic adresse avant l'établissement de l'un des actes visés au présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté constitué de trois parties :

> Le syndic doit, même de manière approximative et sous réserve d'apurement des comptes, indiquer les sommes pouvant rester dues pour le lot considéré au syndicat des copropriétaires par le copropriétaires cédant, au titre :

- des provisions exigibles du budget provisionnel ;
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget provisionnel ;
- des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 (paiement différé des travaux d'amélioration votées à l'article 30) ;
- des avances exigibles.

> Le syndic doit indiquer d'une manière même approximative et sous réserve d'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur pour le lot considéré à l'égard du copropriétaire cédant au titre :

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

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

> Le syndic indique les sommes qui incomberont au nouveau copropriétaire pour le lot considéré au titre :

- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Enfin, 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 lesquels le syndicat est partie.

Il sera ci-dessous distingué, selon la nature de la mutation envisagée :

1°) Mutation à titre onéreux :

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A cet effet, il est précisé qu'à l'occasion d'une telle mutation :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel en application de l'article 14-1 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

- 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 ;

- le trop ou le 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 présentes dispositions n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux et ne peut, en conséquence, être opposée au syndic ou au syndicat. Dans ces conditions il ne pourra plus être réclamé au syndic de calcul prorata temporis.

A défaut de production du certificat du syndic, l'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.

**Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndic, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.**

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

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

Conformément à l'article 90 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, dite loi ENL, les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

2°) Mutation à titre gratuit :

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par son auteur : il fera son affaire personnelle sans recours contre la société ou la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec son auteur ou éventuellement avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

3°) Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au gérant ou au syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

## **CHAPITRE II - AVIS AU SYNDIC**

**Article 45.** - 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 qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

**Article 46.** - 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.

### CHAPITRE III - ÉLECTION DE DOMICILE

**Article 47** - Conformément au décret n° 2007-285 du 1er mars 2007, chaque copropriétaire notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

## TITRE II – MUTATIONS DE JOUISSANCE

**Article 48.** - Tout copropriétaire pourra consentir la location **pour usage exclusif d'hôtel ou de résidence hôtelière** des locaux dont il est propriétaire. Il ne pourra être consentie de simple location à usage d'habitation compte tenu de l'usage effectif de l'immeuble.

Il est rappelé que les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter, cette obligation pesant sur les copropriétaires concernés ou leur mandataire.

En cas d'inobservation de cette obligation, et si celle-ci constitue une entrave à l'accès au logement concerné par le syndic ou ses prestataires, les conséquences financières pèseront sur le copropriétaire-bailleur concerné, conformément à l'article 39-3 du présent règlement.

**Article 49.** - Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient. Le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

**Article 50.** - Un exemplaire des baux consentis devra être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la réalisation de l'acte.

**Article 51.** - En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilité, telles qu'elles sont définies aux présentes ; de plus, ils seront responsables de leurs locataires comme de

leur propre fait et ce solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tout autre mode de mutation de jouissance et notamment en cas de prêt d'un lot.

### TITRE III – MODIFICATION DES LOTS

**Article 52.** - Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Ils auront également la faculté d'échanger entre eux ou de se céder mutuellement des lots ou des éléments détachés de leurs lots.

Ils pourront également subdiviser leurs lots à condition que chaque nouveau lot ainsi créé ait accès aux parties communes par une porte semblable à celle existante et que la subdivision ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Dans les cas ci-dessus indiqués, le ou les copropriétaires devront présenter au vote de l'assemblée générale un projet établi par un géomètre-expert portant projet de modificatif du règlement de copropriété, seule une assemblée générale pouvant valider ou non le projet en question.

Le total des **dix-millièmes** de copropriété et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division, au prorata des surfaces des locaux mais à la condition formelle que le total de la quote-part des dix millièmes et des charges de toute nature afférent aux locaux en question reste inchangé.

La répartition des **dix-millièmes** de copropriété et des charges devra, comme prévu par l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, préalablement à l'exécution des travaux.

**Article 53.** - Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus pourra les réunir en un seul lot et sous les mêmes conditions.

**Article 54.** - Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la requête du propriétaire du ou des lots modifiés. Le syndic pourra y procéder d'office, en cas de carence du ou des copropriétaires concernés et au plus tard à l'expiration des délais de contestation de l'assemblée générale, chacun ayant tous pouvoirs pour accomplir les formalités de publicité foncière subséquentes, les frais et honoraires étant à la charge du ou des propriétaires dont les lots sont modifiés et, en cas de pluralité de propriétaires, au prorata de leurs dix millièmes.



Enfin, une expédition de l'acte modificatif du règlement de copropriété constatant l'échange ou la division ou la réunion de lots et rapportant la mention de publicité foncière devra être remise aux frais du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification :

– au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur pour qu'il en soit effectué le dépôt au rang de ses minutes ;

– au syndic de l'immeuble alors en fonction.

**Article 55.** - Dans tous les cas ci-dessus visés, les travaux en résultant et pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toutes choses ou parties communes dudit immeuble, devront au préalable obtenir l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront toujours être exécutés aux frais du copropriétaire qui effectuera lesdites modifications et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter et s'assurer valablement pour les conséquences des travaux dont il est maître d'ouvrage.

## **TITRE IV – CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

### **Article 56. - 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 des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés, cette obligation incombant au notaire rédacteur de l'acte constitutif.

## **SIXIÈME PARTIE ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

### **TITRE PREMIER – SYNDICAT**

#### **CHAPITRE PREMIER - CONSTITUTION – OBJET – QUALITÉ**

##### **Article 57 - Constitution**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, modifiés.

Le syndicat prend naissance dès qu'il existe au moins deux copropriétaires différents. Il continue tant que les locaux composant l'ensemble appartiennent à plusieurs copropriétaires différents. Il prend fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Ce syndicat s'impose de même aux ayants droit des copropriétaires, fussent-ils mineurs ou incapables, et dispose des mêmes dimensions juridiques que lui même. Il n'est pas différent de l'assemblée générale des copropriétaires lorsque celle-ci est valablement réunie par le syndic.

En application des dispositions fixées par la Loi ALUR du 24 mars 2014, le Syndic est tenu de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6.

#### **Article 58. - Objet**

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est civilement, et dans certains cas pénalement, responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

#### **Article 59. - Qualité**

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il est dit au chapitre I du Titre Premier de la VII<sup>è</sup> partie du présent règlement.

### **CHAPITRE II - DÉNOMINATION – SIÈGE – FONCTIONNEMENT**

**Article 60.** - Le syndicat a pour dénomination « **syndicat des copropriétaires RICHELIEU II** ». Il est rappelé que le terme "copropriété" n'est pas identique au terme "syndicat", qu'il ne désigne pas la même chose et n'a pas les mêmes effets juridiques.

**Article 61.** - Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble sur simple décision du syndic.

**Article 62.** - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

## TITRE II – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

### CHAPITRE PREMIER - COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Article 63.** - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires, à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne. Sont également admis, le cas échéant, les titulaires d'un contrat de location-accession ou d'un contrat de vente à terme.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

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

Le mandataire commun doit présenter son mandat au début de l'assemblée générale au bureau de l'assemblée, faute de quoi il ne peut valablement assister à l'assemblée générale et par conséquent participer au vote des délibérations prévues à l'ordre du jour.

Sauf directives contraires expressément formulées dans le mandat, celui-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

### CHAPITRE II - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

**Article 64.** – Il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Si une ou plusieurs autres assemblées générales devaient se tenir dans l'année, ce sont des assemblées générales ordinaires, la notion d'assemblée générale extraordinaire n'existant pas dans le statut de la copropriété.

**Article 65. - Convocations :**

1°) Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par télécopie avec récépissé, conformément au décret n° 2007-285 du 1er mars 2007. L'assemblée générale peut également être réunie par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

2°) La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande, qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après mise en demeure au syndic de le faire restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, 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.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au syndic.

3°) La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

4°) Dans le cas prévu par l'article 77 du présent règlement, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, 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, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

5°) S'il existe plusieurs bâtiments, et lorsque les travaux à envisager ne concernent qu'un bâtiment spécifique, pour éviter des frais inutiles de convocation de l'assemblée générale, le syndic ne convoquera que les copropriétaires concernés, ces derniers supportant seuls le coût de ladite convocation et de l'exécution des travaux concernés.

Sauf urgence, dont les conditions sont définies ci-dessous à l'Article 65-1 du présent règlement, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, l'assemblée pouvant allonger ledit délai, si les circonstances font trouver cet allongement souhaitable. Cette décision pourra être prise à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10 juillet 1965.

### **Article 65-1 - Définition de l'urgence**

Conditions d'application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée : le syndic doit en cas d'urgence faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de la copropriété et s'il doit convoquer une assemblée générale le délai de convocation est ramené à huit jours avant la date de la réunion.

Pour clarifier la loi, on retiendra la définition du dictionnaire qui définit par urgence une situation pressante impliquant la nécessité d'agir vite. Pour éviter tout abus, l'urgence ne pourra être proclamée que si le conseil syndical et le syndic sont unanimement d'accord sur le fait d'agir vite sur la solution qui sera retenue.

Pour éviter les frais de convocation d'une assemblée générale, si les frais à engager n'excèdent pas la somme de **5.000,00 Euros** le seul accord unanime du conseil syndical et du syndic suffira pour engager la dépense.

Cette somme variera selon la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE au premier janvier de chaque année. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le montant de **5.000,00 Euros** initial ;
- l'indice ayant servi à établir ce montant ;
- et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial ci-dessus fixé, a été déterminé en prenant pour base l'indice du **3<sup>ème</sup> trimestre 2015** dont la valeur s'établit à **1.629**.

Dans cette hypothèse, le conseil syndical et le syndic disposent d'un mandat conjoint pour agir dans ce cadre d'urgence, dans la mesure où le conseil syndical a donné son accord unanimement.

Pour faire face à ou aux dépenses consécutives, le syndic devra impérativement, et dès que nécessaire, adresser aux copropriétaires un appel de fonds spécifique accompagné d'une circulaire explicative.

Enfin, lorsqu'il aura été fait appel à ce processus spécifique, l'assemblée générale suivante devra nécessairement le ratifier officiellement, dans le cadre de l'approbation des comptes.

### **Article 66. - Ordre du jour**

1°) L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.

2°) A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peut notifier au syndic la ou les questions dont il demande qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à condition que cette notification intervienne avant la convocation de ladite assemblée.

3°) Les questions non inscrites à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet de décisions. Elles peuvent seulement être examinées par l'assemblée générale, sans aucun effet décisoire.

### **Article 67. - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :**

1°) Pour la validité des décisions :

> 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 ;

> Le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

Pour les deux points précisés ci-dessus, la présentation des documents énumérés doit être conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

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

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

> Le projet des résolutions lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéas), 18 (7° alinéa), 24 (2° et 3° alinéas), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 355, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

> Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

2°) Pour l'information des copropriétaires :

> Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, si la présente liste de documents n'est pas notifiée en même temps que la convocation de l'assemblée générale, ladite assemblée pourra être déclarée nulle.

### CHAPITRE III - TENUE DE L'ASSEMBLÉE

**Article 68.** - L'assemblée générale est réunie dans l'immeuble ou à défaut, dans un autre lieu indiqué sur la convocation, dans la commune de la situation de l'immeuble ou une commune limitrophe et, dans les villes divisées par arrondissements (Paris, Lyon, Marseille), dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble ou un arrondissement limitrophe.

**Article 69.** - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1) du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, son président et éventuellement son bureau, composé de deux scrutateurs.

Cette désignation résulte d'un vote.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf refus de celui-ci ou décision contraire de l'assemblée générale.

**Article 70.** - L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 63 et 64 ci-dessus.

**Article 71.** - Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. En outre, cette feuille devra faire apparaître l'assistance effective ou l'absence des représentants des associations de locataires.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire, et par les représentants des associations de locataires. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

**Article 72.** - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président, par le secrétaire et par le(s) membre(s) du bureau à la fin de chaque assemblée générale. Le procès-verbal ne peut donc pas être rédigé a posteriori.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves et remarques éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Au titre de son devoir de conseil et de gestionnaire des intérêts communs, le syndic a le droit de procéder de la même façon en inscrivant ses propres remarques ou réserves.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre, tenu par le syndic (professionnel ou non) et spécialement ouvert à cet effet.

#### **CHAPITRE IV - ATTRIBUTION DES VOIX**



**Article 73.** - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes générales telles qu'elles sont prévues à l'article 39 ci-dessus.

**Article 74.** - Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

## **CHAPITRE V - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**Article 75.** - Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application de l'article 74 ci-dessus.

Lorsqu'aux termes du présent règlement la décision à prendre implique la participation aux frais de seulement certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce avec un nombre de voix proportionnel à leur quote-part desdits frais.

**Article 76.** - Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes décisions autres que celles visées aux articles 77 et 78 ci-après et notamment les décisions relatives à :

- l'administration du sol et des choses communes ;
- la gestion des services communs ;
- l'examen des comptes de gestion du syndic ;
- les honoraires du syndic ;
- les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical.
- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de

police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

- 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 ;

- 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 ;

- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

- la décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.

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 associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

**Article 77.** - Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit la moitié des millièmes généraux plus un, conformément aux dispositions de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 les décisions concernant :

1°) Toute délégation portant sur le pouvoir de prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent, donnée par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne, ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée ; lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.

Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

L'assemblée générale peut toutefois autoriser son délégataire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

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

Le délégataire doit rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation qui lui a été donnée.

2°) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve des dispositions de l'article 77-3° ci-dessous ;

3°) La désignation d'un nouveau syndic ou la révocation du syndic. En revanche, les modalités du contrat de service du syndic et ses honoraires sont fixés à la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965 ; la désignation ou la révocation des membres du conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

4°) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes,

lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

5°) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

6°) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives. Dans cette hypothèse, le ou les copropriétaires à l'origine de ce changement d'usage supporteront les frais de Géomètre Expert consécutifs, ce dernier étant seul habilité à établir la nouvelle répartition des charges ;

7°) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude;

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

8°) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi numéro 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

9°) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

10°) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion ou de télévision ;

11°) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;

12°) La décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir ;

13°) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

14°) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

15°) L'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide, ou leur remplacement ;

16°) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

17°) Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif ;

18°) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

19°) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

**Article 77-1.** – Conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965, lorsque la majorité requise est la moitié plus un millième de l'ensemble des millièmes généraux de la copropriété et qu'elle n'a pas été atteinte au cours d'un premier vote, deux solutions sont envisageables :

soit le projet de décision a recueilli **au moins 1/3** des voix de tous les copropriétaires : dans ce cas ; l'assemblée générale des copropriétaires peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ;

soit le projet de décision n'a pas recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires : dans ce cas, il conviendra de convoquer une nouvelle assemblée générale qui, si elle se tient dans un **délai maximal de TROIS mois**, pourra statuer à la majorité de l'article 24, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 78.** – Sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, conformément à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant :

1°) Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 77-4° ci-dessus.

2°) La modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (voir article 52 et s.).

3°) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 77-5°, 7°, 8°, 9°, 10° et 15° ci-dessus.

4°) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il **appartient au syndicat**. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale peut également décider, aux mêmes conditions de majorité, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

**Article 78-1** – Sont adoptées à l'unanimité des membres du syndicat, conformément à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant :

1°) L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

2°) La modification de la destination d'une partie privative ou de ses modalités de jouissance, telles qu'elle résulte du présent règlement de copropriété et qui serait imposée à un copropriétaire.

Toutefois, les cessions consenties à l'établissement public national chargé de favoriser la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux conformément à l'article 25 de la loi relative au pacte de relance pour la ville pourront être décidées à la double majorité prévue à l'article 26 alinéa 1er de la Loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

3°) La modification de la répartition des charges, sous réserve du cas prévu à l'article 77-6°) ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 78-2 - Effets 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 non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette

notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965.

**Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.**

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

Les décisions prises par l'assemblée générale dans les conditions précisées aux articles 76,77 et 78 ci-dessus seront opposables à la totalité des copropriétaires, même absents à l'assemblée générale et non contestées dans les délais et formes légaux.

### TITRE III – SYNDIC

#### CHAPITRE PREMIER - NOMINATION – RÉVOCATION

**Article 79.** - Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

S'il s'agit d'un syndic professionnel, le contrat de syndic doit être joint à la convocation de l'assemblée générale appelée à nommer le syndic ou à renouveler son mandat.

**Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.**

**Article 80.** - Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 77 du présent règlement. Le contrat de syndic est approuvé par une décision unique de l'assemblée générale qui entérine conjointement la validité du mandat, et la validité du contrat de mandat, sa date de prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic.

**Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.**

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.

**Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €,**

et dans l'hypothèse où l'assemblée générale de ce syndicat aurait décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

1° La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant 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 ;

2° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

**Article 81.** - L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic à la condition de l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime. Dans cette hypothèse, et si indemnité est due, celle-ci correspondra au montant des honoraires qui aurait dû être payé jusqu'au terme initialement prévu dans le contrat de syndic.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

## CHAPITRE II - RÉMUNÉRATION – DURÉE DES FONCTIONS

**Article 82.** - L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Les conditions de la rémunération du syndic et la nature de ses prestations, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 83.** - La durée du mandat du syndic ne peut excéder trois années.

Toutefois, elle 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'immeuble et ce pendant tout le délai de la garantie décennale visée à l'article 2270 du Code Civil.

Néanmoins, l'assemblée générale peut renouveler le mandat du syndic dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### CHAPITRE III - DÉMISSION

**Article 84.** - Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au conseil syndical, s'il en existe un, en avvertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

### CHAPITRE IV - VACANCE DE L'EMPLOI

**Article 85.** - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et sa durée, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article. La durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

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

**Article 86.** - Dans tous les cas autres que celui prévu par le précédent paragraphe, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat, et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 65-3°) ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

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

### CHAPITRE V - FONCTIONS DU SYNDIC

**Article 87.** - Le syndic est chargé d'assurer l'application du règlement de copropriété en proposant s'il y a lieu à la décision de l'assemblée générale, et suivant l'étendue de ses obligations contractuelles, les actions à engager. Il est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

**Article 88.** - Le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble, selon les conditions d'urgence fixées par l'Article 65-1 du présent règlement.

**Article 89.** - Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble, conformément aux dispositions du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

En outre, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret et qui sera mise à jour chaque année.

Cette fiche sera mise gratuitement à la disposition de chaque copropriétaire par le Syndic dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande. A défaut, le Syndic encours une pénalité financière automatique dont le montant est fixé dans le contrat de syndic. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Conformément à l'article Article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'article 54 (V) de la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du Syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

**Article 90.** - Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré (mais il est

conseillé de prévoir un délai de consultation plus long pour les copropriétaires), selon des modalités définies par l'assemblée générale ;

**Article 91.** - Le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

**Article 92.** - Le syndic est chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte 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 décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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 dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat.

Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci.

Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé.

Enfin, pour le compte de dépôt des cotisations au fond de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic sera tenu d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

**Article 93.** - Le syndic est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées à l'état descriptif au règlement de copropriété sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

#### **Article 94. - Dispositions diverses :**

1°) Il signe la correspondance, fait les commandes, rédige les procès-verbaux des assemblées, certifie conformes les extraits desdits procès-verbaux.

2°) Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et un rapport sur la gestion de l'immeuble en ayant préalablement informé les copropriétaires sur les charges de copropriété selon les modalités définies ci-dessus.

3°) Il fournit aux copropriétaires bailleurs les informations qui leur sont nécessaires pour établir leurs décomptes de charges récupérables.

4°) Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter l'avance de trésorerie permanente, dans le cadre de l'article 99 du présent règlement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

5°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs (sur proposition éventuelle du conseil syndical) et assure l'engagement et la direction du personnel pour les emplois fixés par l'assemblée générale.

6°) Le syndic peut faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales, mais dans la limite financière

fixée par l'assemblée générale. Cette limite est fixée à la somme de **5.000,00 Euros**, jusqu'à une prochaine décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut chaque année, soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme étant de menu entretien et fixer un plafond que le syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

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.

7°) Le syndic assure la police de l'immeuble dans le respect des dispositions du présent règlement de copropriété et veille à sa tranquillité.

8°) Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre en justice, et sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

9°) Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Toutefois, il ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

**Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.**

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

10°) Le syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

11°) Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

12°) 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 45 ci-dessus. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. Cette liste pourra être remise par le syndic au président du conseil syndical chaque fois que ce dernier le lui demandera.

13°) Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L. 111-6 du Code de la construction et de l'habitation.

14°) Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, le carnet d'entretien, le diagnostic technique, ainsi que les documents comptables. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux et de leurs annexes. En outre, à la demande des copropriétaires, il doit leur remettre, aux frais de ces derniers, une copie du carnet d'entretien de l'immeuble et éventuellement des diagnostics techniques.

Si le Syndic décide de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat, il est tenu de soumettre cette décision au vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25. En tout état de cause, une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

15°) En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, l'état des comptes des copropriétaires et celui des comptes du syndicat doivent être remis deux mois au plus tard après la cessation de fonction.

Dans cette hypothèse, la transmission des pièces et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau de communications de pièces dont une copie est, par ailleurs, remise au conseil syndical.

A défaut, le syndic en fonction ou le président du conseil syndical pourra agir en justice, par voie de référé, aux fins de remise de ces pièces et documents, ainsi qu'il est dit à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

16°) Lorsqu'il s'agit d'un syndic personne morale, si ce dernier est amené à contracter pour le compte du syndicat des copropriétaires avec une entreprise qui détient directement ou indirectement une participation dans son capital social, il doit, au préalable, être titulaire d'une autorisation spéciale prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

17°) Lorsque certains copropriétaires bénéficient de subventions publiques pour travaux sur des parties communes, le syndic a la possibilité d'obtenir des mandats spéciaux de ces copropriétaires pour grouper les demandes ;

18°) Le Syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

19°) Le Syndic doit assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

20°) Le Syndic doit proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical ;

21°) Le Syndic doit notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

22°) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, le Syndic doit informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

## CHAPITRE VI – SUBSTITUTION – REPRÉSENTATION

**Article 95.** - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

## CHAPITRE VII - EMPÊCHEMENT ET CARENCE

**Article 96.** - En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

**Article 97.** - L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets : la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

**Article 98.** - Sauf s'il y a urgence, telle qu'elle est définie à l'article 65-4° du présent règlement, à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

## TITRE IV – RÈGLEMENT DES CHARGES

### CHAPITRE PREMIER - COMPTABILITÉ DU SYNDICAT

#### **Article 99.** - Le budget prévisionnel

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

Par exception, s'il ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel sous réserve expresse d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **Article 100.** - Les dépenses exclues du budget prévisionnel

Elles concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble autre que ceux de maintenance ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipements communs autre que ceux de maintenance ;



- Les travaux d'amélioration, d'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux, d'affouillement du sol et surélévation des bâtiments ;
- Les études techniques telles que diagnostics et consultations ;
- Les 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.

### **Article 101. - Les travaux de maintenance**

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 commun tels que ceux de la chaufferie ou de l'ascenseur lorsque le prix de ces remplacements est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement commun.

### **Article 102. - Définition des provisions sur charges et des avances de fonds**

L'article 33 du décret du 27 mai 2004 introduit un nouvel article 45-1 dans le décret du 17 mars 1967 qui permet de distinguer les sommes appelées par le syndic :

- Les charges constituent les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part étant précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires ;
- Les provisions sur charges sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- Les avances sont les fonds destinés par le règlement de copropriété ou par une décision d'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.

### **Disposition particulières concernant le fonds de travaux par application de la Loi ALUR du 24 mars 2014 :**

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

## CHAPITRE DEUXIÈME - MODALITÉS

### Article 103. - Sommes dont le syndic peut exiger le versement

Le syndic peut exiger le versement des sommes suivantes :

- une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété qui ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel. Cette avance est destinée à permettre au syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration de diverses parties et choses communes Elle est alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance, puis rajustée au début de chaque exercice.

La première avance sera appelée sur la base du budget établi par le syndic provisoire et ce, avant approbation par l'assemblée générale qui pourra fixer des modalités différentes.

La dite avance est répartie entre tous les copropriétaires au prorata des **dix-millièmes généraux**.

- La provision du budget prévisionnel de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965. Cette provision est trimestrielle et est appellable dans la mesure où le syndic adopte le système de l'arrêt des comptes annuels.

Ces provisions ne peuvent pas excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré. Elles sont appelées le premier jour de chaque trimestre civil et payables dans les dix jours de la réception.

A défaut de règlement, les autres provisions prévues à ce même article, et non encore échues, deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé 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.

Les sommes dues au titre des alinéas précédents 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, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

- Les provisions non comprises dans le budget prévisionnel, mais correspondant au budget de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

- Les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adoptés par l'assemblée générale.

- Les avances constituées par les provisions spéciales constituées en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidées par

l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.

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

#### **Article 104. - Règlement**

Les comptes des frais et dépenses sont arrêtés, au choix du syndic, soit annuellement, soit trimestriellement. Ils sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale une fois par an à la clôture de l'exercice. Un récapitulatif des dépenses engagées est adressé par le syndic à chaque copropriétaire, 15 jours au moins avant l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice. Chaque copropriétaire doit se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée. Les sommes dues portent intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

#### **Article 105. - Recouvrement**

Le syndicat, par l'intermédiaire de son syndic, peut prendre à l'encontre d'un copropriétaire défaillant toutes les mesures conservatoires et exercer toutes les voies d'exécution forcée prévues par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 et le décret du 31 juillet 1992.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le syndic peut déclencher une procédure d'alerte auprès du Tribunal de Grande Instance lorsqu'à la clôture des comptes, vingt cinq pour cent (25%) de charges apparaissent impayées au regard des sommes exigibles. En cas de carence du syndic, dans un délais d'un mois, quinze pour cent (15%) des copropriétaires peuvent agir à sa place.

Dans cette hypothèse, le tribunal nomme alors un administrateur ad hoc pour redresser les comptes de l'immeuble.

#### **Article 106. - Frais de recouvrement**

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

Conformément à la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, dite Loi ENL, ces frais comprennent notamment :

- Les frais de mise en demeure ;
- Les frais de relance ;
- Les frais de prise d'hypothèque ;
- Les droits et émoluments des actes des huissiers de justice ;

Le droit de recouvrement ou d'encaissement ;  
Les frais d'avocat ;  
Les intérêts au taux légal.

### **Article 107. - Garantie**

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, 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, par le syndic, après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

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 en matière de référé.

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

Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée le cas échéant) sont à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

Par ailleurs, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 39 à 39-3, **les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens** sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil que le syndicat est en mesure d'exercer lors de la vente d'un lot sur le prix de celui-ci si le syndic fait opposition dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (voir article 44) du présent règlement).

### **Article 108. - Absence d'occupation – Non-usage**

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

### **Article 109. - Abandon**

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoinrir par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie,

de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

## TITRE V – CONSEIL SYNDICAL

### CHAPITRE PREMIER - CONSTITUTION

**Article 110.** - En vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et de participer à l'administration de l'immeuble, il est constitué un conseil syndical d'au moins **QUATRE** membres titulaires.

Toutefois, lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, et dans l'hypothèse où l'assemblée générale de ce syndicat aurait décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

**Article 111.** - Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

### CHAPITRE II - NOMINATION – RÉVOCATION

**Article 112.** - Peuvent être élus au conseil syndical les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1, de la Loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme visés dans la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

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

Les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble, à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10 juillet 1965, et dont les modalités sont définies à l'article 76 du présent règlement ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 22 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié par l'article 15 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004. La **durée de leur mandat** ne peut excéder **TROIS** ans.

**Article 113.** - Ils peuvent être révoqués à tout moment par cette dite assemblée prise à la même majorité.

**Article 114.** - Deux membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure

des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

### CHAPITRE III - DÉLIBÉRATIONS – RÉMUNÉRATION

**Article 115.** - Le conseil syndical élit un président . Il se réunit au moins une fois tous les six mois, à la demande du président. Il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettres recommandées avec accusé de réception ou missives ordinaires, ou par émargement d'un état : elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, le président a voix prépondérante.

**Article 116.** - Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

**Article 117.** - Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement leur seront, sur justification, remboursés par le syndic.

Les frais occasionnés par le fonctionnement du conseil syndical, ainsi que les honoraires des techniciens (expert comptable, expert d'assuré, experts conseils pour les différents matériels installés dans la copropriété) dont il se ferait assister pour l'examen d'une question particulière qui requiert un avis technique, constitueront des dépenses d'administration payées par le syndic dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires ou donneront lieu à un appel de fonds spécial accompagné d'une notice explicative approuvée par le conseil syndical, si la dépense n'a pas été budgétée.

### CHAPITRE III - ATTRIBUTIONS

**Article 118.** - Le conseil syndical est un organisme purement consultatif, mais dispose d'un pouvoir décisionnel lorsqu'il décide de se faire assister par un conseil extérieur. Il a pour mission de tenir les copropriétaires au courant des questions intéressant l'administration de l'immeuble et de transmettre au syndic les desiderata des copropriétaires. A cet effet, chaque année le conseil syndical devra rendre compte de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale.

Il a également pour mission de conseiller le syndic et de répondre à ses questions par écrit lorsque le syndic lui demande son avis.

**Article 119.** - Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont

passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 76 du présent règlement.

**Article 120.** - Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui et après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

**Article 121.** - Il a le droit de convoquer l'assemblée générale par application de l'article 65-2°) du présent règlement.

En tout état de cause, le conseil syndical qui constitue un organisme consultatif ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

## TITRE VI – ASSURANCES – SINISTRES

### CHAPITRE PREMIER - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE – RISQUES DIVERS

#### **Article 122. - Incendie**

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins. On entend par voisins, les copropriétaires et/ou les occupants, quelque soit leur statut juridique, de l'immeuble qui, sur la police générale, renonceront à tout recours vis-à-vis les uns des autres. Cette assurance sera souscrite par le syndic, tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire.

Toutefois, ainsi qu'il a été dit à l'article 101, chaque copropriétaire supportera le complément de prime dû en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi représentée par la police générale, si elle est intégrée au contrat général.

#### **Article 123. - Responsabilité civile et protection juridique**

**Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.**

A cet effet, il devra être souscrit une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires, du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du syndic.



De même une assurance de ce type pourra être souscrite pour garantir la responsabilité civile du conseil syndical.

Enfin, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic devra souscrire une police d'assurances "protection juridique".

#### **Article 124. - Dégâts des eaux**

Une assurance sera contractée collectivement par le syndic au nom du syndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des copropriétaires, le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaires, les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants.

En conséquence, ne seront pas compris dans l'assurance les dommages causés aux biens des voisins lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant.

Toutefois, les dommages causés aux voisins et provenant des canalisations ou installations particulières, autres que celles appartenant à la copropriété, ne seront pas couverts par la police d'assurances, que la responsabilité de l'auteur soit engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

#### **Article 125. - Législation sociale et accident du travail**

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

#### **Article 126. - Polices**

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom du syndicat et sera chargé du paiement des primes. Tout propriétaire pourra se faire délivrer auprès de la compagnie d'assurances ou du syndic, un exemplaire des polices, mais ce à ses frais exclusifs.

#### **Article 127. - Répartition des primes**

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le syndic comme charges communes générales et incomberont, comme indiqué à l'article 39, aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages-intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le syndic à la charge du ou desdits copropriétaires en application de l'article 39-3° du présent règlement.

### **Article 128. - Assurance particulière**

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient, dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'assemblée générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes. En revanche, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance et les pertes de loyers n'étant pas comprises dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

## **CHAPITRE II - INDEMNITÉS**

**Article 129.** - En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le syndic qui pourra être assisté d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale des copropriétaires dont les parties privées de l'immeuble auront été sinistrées.

Le syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'assemblée.

**Article 130.** - Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

### CHAPITRE III - RECONSTRUCTION

**Article 131.** - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou sa reconstruction, sauf décision contraire et préventive de l'assemblée, conformément aux articles 135 et 153 qui suivent.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du premier alinéa du présent article.

**Article 132.** - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la simple majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

**Article 133.** - S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

**Article 134.** - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à

l'article 103. ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

**Article 135.** - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 148 ci-après.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 148.

**Article 136.** - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

1°) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre les copropriétaires au prorata de leurs **dix millièmes**.

2°) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre une troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable aux copropriétaires des lots non reconstitués un tiers comptant, et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

## SEPTIÈME PARTIE DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES DISPOSITIONS DIVERSES

### TITRE PREMIER – DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

#### CHAPITRE PREMIER - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**Article 137.** - L'assemblée générale des copropriétaires peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, soit à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage mixte de résidence hôtelière et d'Hôtel-Restaurant, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, la modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

**Article 138.** - L'assemblée générale ordinaire ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

**Article 139.** - La répartition des charges communes générales ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

**Article 140.** - Cependant, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble 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 copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

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

**Article 141.** - 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 collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, à savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée) et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité

des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

## **CHAPITRE II - SYNDICATS EN DIFFICULTÉ**

Les modifications apportées par les articles 35 à 44 du décret du 27 mai 2004 aux articles 62-2 et suivants du décret du 17 mars 1967 ont pour vocation d'harmoniser les textes du décret avec les nouvelles dispositions insérées dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi SRU du 13 décembre 2000.

### **Article 142. - Transmission du rapport de l'administrateur provisoire**

La transmission du rapport rédigé par l'administrateur provisoire doit être effectuée auprès du syndic désigné ainsi qu'au Procureur de la République. Lorsque l'administrateur provisoire rédige un pré-rapport, copie de ce document est également adressée au Président du conseil syndical.

### **Article 143. - Conditions de la demande de scission de la copropriété**

Les copropriétaires qui représentent au moins 15% des voix du syndicat, ainsi que le Procureur de la République, si le maintien de l'ordre public l'exige, peuvent obtenir la scission du syndicat par la mise en œuvre d'une procédure qui intervient après dépôt du rapport de l'administrateur provisoire.

## **CHAPITRE III - UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES**

L'article 63 du décret du 17 mars 1967, dispose que l'union de syndicats peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

**Article 144.** - Lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicats, l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné est consultée préalablement par le syndic sur toutes les questions qui sont portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

**Article 145.** - Lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicat, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints ou leur représentants légaux, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 146.** - Le mandat des membres de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables et ne donne pas lieu à rémunération.

## **CHAPITRE IV - ACTES D'ACQUISITION**

**Article 147.** - 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.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne un pouvoir spécifique au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires à la signature des dits actes d'acquisition.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

**Article 148.** - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

## **CHAPITRE V - ACTES DE DISPOSITION**

**Article 149.** - Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

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

**Article 150.** - 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 ordinaire réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

**Article 151.** - Les décisions concernant les actes de disposition, autres que les actes d'acquisition précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

**Article 152.** - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

## **CHAPITRE VI - AMÉLIORATIONS – ADDITIONS – SURÉLÉVATIONS**

### **AMÉLIORATIONS**

**Article 153.** - L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de tous les membres du syndicat représentant aux moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée) et sur seconde convocation à la majorité des membres présents ou représentés, représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

1°) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.

2°) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

**Article 154.** - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 77 et 78 ci-dessus.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

**Article 155.** - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

**Article 156.** - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas



donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part, à l'initiative du syndic et sans que ce dernier ne puisse demander des frais ou honoraires à ce titre.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal.

Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

**Article 157.** - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi rédigées :

“Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisés par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.”

## **SURÉLEVATION - ADDITIONS**

**Article 158.** - 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 cette décision est prise à la majorité des deux-tiers (2/3) de ses membres.

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

Par ailleurs, conformément à l'article 8 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cette décision exige l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

**Article 159.** - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## TITRE II – DISPOSITIONS DIVERSES

### CHAPITRE PREMIER - LITIGES

**Article 160.** - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur sera faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, dans les conditions de l'article 65-1° du présent règlement, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

La notification prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

De même, lorsque le juge en application de l'article 43, 1er alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 modifiée répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

**Article 161.** - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965, le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et le présent

règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au décret susvisé ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du même décret peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

**Article 162.** - Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 152 précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

**Article 163.** - Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

## CHAPITRE II - PUBLICITÉ FONCIÈRE

**Article 164.** - Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

**Article 165.** - Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncières, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la **Société dénommée "SCP ..., Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à VILLE (DEPARTEMENT), ADRESSE**, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux, ou d'état civil.

## CHAPITRE III - ÉLECTION DE DOMICILE

**Article 166.** - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

## CHAPITRE IV - FRAIS

**Article 167.** - Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de l'ensemble des copropriétaires au prorata de leur quote-part respective des **dix-millièmes généraux**.

### TABLEAU RÉCAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 51-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

(Reproduire ici le « **Tableau récapitulatif** » )

