Ronan LENOIR Sarl

Géomètre Expert – Bureau d'études

7 Boulevard des Carmes 56803 PLOËRMEL CEDEX

☎ 02.97.74.07.18 / Email : lenoir.ploermel@geometre-expert.fr

Rue de la Gare/Avenue Rioust des Villes Audrains
56800 PLOERMEL

* * *

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

SAS LAPAL IMMO
8 rue de la Soie
56800 PLOERMEL

Dossier: 26091

Table des matières

1. DIVISION DE L'IMMEUBLE 5
1.1. DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 5
1.1.1. DESIGNATION CADASTRALE 5
1.1.2. DENOMINATION 5
1.1.3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 5
1.1.4. PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES 6
1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 6
1.2.1. PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS 6
1.2.2. DESIGNATION DES LOTS 6
1.2.3. TABLEAU RECAPITULATIF 8
1.2.4. MODE DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET REPARTITION DES CHARGES 9
1.3. SERVITUDES ET CHARGES 10
1.3.1. RAPPEL DE SERVITUDES 10
1.4. CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS 10
1.5. CONVENTION TELECOMMUNICATIONS 11
1.6. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES 11
1.6.1. Les parties communes générales comprennent notamment 11
1.6.2. Parties communes spéciales aux lots situés dans le bâtiment 12
1.6.3. Parties communes spéciales aux lots n°3 à 10 desservis par la cage d'escalier 13
1.6.4. Accessoires aux parties communes générales 15
1.7. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES 15
1.8. PARTIES MITOYENNES 16
2. REGLEMENT DE COPROPRIETE 17
2.1. CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE 17
2.1.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES 17
2.1.2. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES 17
2.1.3. USAGE DES PARTIES COMMUNES 24
2.2. CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES 26
2.2.1. OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES 26
2.2.2. CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES 27
2.2.3. CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS 31
2.3. RÈGLEMENT DES CHARGES ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ 33
2.3.1. AGGRAVATION DES CHARGES 33

2.3.2. REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE 34
2.3.3. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE 36
2.3.4. DISPOSITIONS DIVERSES 60

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, constitué de la *Première Partie* et de la *Deuxième Partie*, a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et aux différents textes législatifs ou réglementaires qui leur ont succédés, fixant le statut de la copropriété, et notamment les dernières modifications apportées par : - la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - le décret du n°2019-650 du 27 juin 2019 - l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - le décret n° 2020-834, du 2 juillet 2020, la loi n°2024-322 du 9 avril 2024, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Il a pour but :

1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble **« Résidence LAPAL IMMO »** qui est édifié à PLOERMEL,

2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3° De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui leur seront communes.

4° D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les différentes catégories sont également définies dans le présent règlement en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble et celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun, entraînées par chaque service collectif.

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que des règles applicables en cas de contestation.

Ce règlement de copropriété ainsi que toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit, leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Les dispositions du présent règlement de copropriété entreront en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires. Précision étant faite que l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du présent statut.

Première partie

1. DIVISION DE L'IMMEUBLE

1.1. DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1.1.1. DESIGNATION CADASTRALE

L'immeuble objet du présent règlement, est édifié sur un terrain situé à PLOERMEL, Rue de la Gare/AvenueRioust des Villes Audrains, et figurant au cadastre de la Ville de PLOERMEL sous les références qui suivent :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
000AB	425		00ha 05a 41ca
Contenance totale			**00ha 05a 41ca**

Aucune définition contradictoire des limites avec les immeubles voisins n'a été établie dans le cadre de la création de la copropriété.

1.1.2. DENOMINATION

L'immeuble édifié sur le terrain désigné ci-dessus est dénommé **« Résidence LAPAL IMMO »**.

1.1.3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1.1.3.1. Description générale

L'ensemble immobilier est constitué de:

- un bâtiment unique, comprenant 10 logements
- une cour intérieure s'accédant par l'avenue Rioust des Villes Audrains et supportant 10 stationnements

1.1.3.2. Description de la copropriété

Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée et 3 étages.

Le rez-de-chaussée est divisé en 2 locaux à usage commercial, professionnel ou de service, portant sur les plans, les numéros Local commercial 1 et Local commercial 2 qui s'accède directement par la rue de la Gare pour le local commercial 1 et par l'avenue Rioust des Villes Audrains pour le local commercial 2.

Les étages sont desservis par un escalier unique.
Le premier étage est divisé en 3 logements, portant sur les plans, les numéros Apt 1, Apt 2 et Apt 7.
Le deuxième étage est divisé en 3 logements, portant sur les plans, les numéros Apt 3, Apt 4 et Apt 8.
Le troisième étage est divisé en 2 logements, portant sur les plans, les numéros Apt 5 et Apt 6.
La cour intérieure s'accédant à l'avenue Rioust des Villes Audrains par une barrière relevable comprend une allée de circulation et 10 stationnements.

1.1.4. PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES

Conformément à l'article 71-3 du Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, sont demeurés ci-joints et annexés les plans de repérage et documents suivants :

- Extrait du plan cadastral
- Plan d'ensemble
- Plan RdC
- Plan 1er étage
- Plan 2nd étage
- Plan 3éme étage

Les plans ont été établis à partir des fichiers informatiques transmis par ART CONCEPT le 26/10/2026.

1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1.2.1. PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble est divisé en 20 lots privatifs constitués de : 8 logements, 2 locaux commerciaux, 10 parkings extérieurs, numérotés dans l'état descriptif de division qui suit dans une série continue de 1 à 20. A chaque lot est attribuée une quote-part des parties communes générales exprimée en 10 000èmes.

Le numéro de chaque lot de copropriété est associé à un numéro identifiant le local ou l'emplacement de stationnement sur les plans annexés au présent règlement de copropriété. Les indications permettant d'identifier les locaux dont il s'agit, sont donc exclusivement celles figurant sur ces plans, à l'exclusion de toutes autres indications comme, par exemple, celles figurant sur les portes des locaux, les marquages au sol ou autres.

Ainsi la situation et la consistance de chaque lot résulteront des seules indications portées sur les plans annexés aux actes de vente ou déposés au rang des minutes du Notaire en application de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il soit besoin de reprendre, dans la désignation de chaque lot, sa description détaillée.

Le type de logement ou local indiqué dans la désignation de chaque lot résulte seulement de la composition du logement telle qu'elle figure sur les plans, sans référence aux réglementations particulières relatives à l'attribution des prêts conventionnés. Le type de logement n'est donné qu'à titre indicatif, chaque copropriétaire étant libre d'apporter des modifications à la disposition intérieure de son lot sans que le présent état descriptif de division soit modifié de ce fait.

1.2.2. DESIGNATION DES LOTS

LOT N°1

Un local commercial comprenant une pièce principale, une réserve, un WC, et les CINQ CENT SOIXANTE-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

567 / 10 000èmes

LOT N°2

Un local commercial comprenant une pièce principale, une cuisine, des sanitaires, un dégagement avec placard, une réserve et les DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

2 674 / 10 000èmes

LOT N°3

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SEPT CENT TREIZE / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

713 / 10 000èmes

LOT N°4

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SEPT CENT NEUF / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

709 / 10 000èmes

LOT N°5

Un logement comprenant un dégagement, un espace détente en demi-niveau, un séjour, trois chambres, une salle d'eau, un WC, et les MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

1 290 / 10 000èmes

LOT N°6

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

685 / 10 000èmes

LOT N°7

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SEPT CENT ONZE / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

701 / 10 000èmes

LOT N°8

Un logement comprenant un séjour, trois chambres, une salle d'eau, un WC, un grenier, et les MILLE CENT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

1 100 / 10 000èmes

LOT N°9

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SIX CENT CINQUANTE-CINQ / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

655 / 10 000èmes

LOT N°10

Un logement comprenant un séjour, deux chambres, une salle d'eau, et les SEPT CENT VINGT-HUIT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

728 / 10 000èmes

LOT N°11

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°12

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°13

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°14

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°15

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°16

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°17

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°18

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°19

Stationnement dans la cour intérieure, et les DIX-SEPT / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

17 / 10 000èmes

LOT N°20

Stationnement dans la cour intérieure, et les VINGT-CINQ / DIX MILLIÈMES des parties communes générales.

25 / 10 000èmes

1.2.3. TABLEAU RECAPITULATIF

N° DU LOT	BÂTIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10 000èmes
1	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 1	567
2	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 2	2674
3	Unique	Étage 1	Logement	Apt 1	713

4	Unique	Étage 1	Logement	Apt 2	709
5	Unique	Étage 1	Logement	Apt 7	1290
6	Unique	Étage 2	Logement	Apt 3	685
7	Unique	Étage 2	Logement	Apt 4	701
8	Unique	Étage 2	Logement	Apt 8	1100
9	Unique	Étage 3	Logement	Apt 5	655
10	Unique	Étage 3	Logement	Apt 6	728
11		Cour	Stationnement	11	17
12		Cour	Stationnement	12	17
13		Cour	Stationnement	13	17
14		Cour	Stationnement	14	17
15		Cour	Stationnement	15	17
16		Cour	Stationnement	16	17
17		Cour	Stationnement	17	17
18		Cour	Stationnement	18	17
19		Cour	Stationnement	19	17
20		Cour	Stationnement	20	25
					10 000

1.2.4. MODE DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET REPARTITION DES CHARGES

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites 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 égard à leur utilisation.

Concernant les charges, conformément à l'article 1er du décret du 17 mars 1967 les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot, a été faite comme suit :

1° Proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des critères posés à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ;

2° En fonction de l'utilité objective que les services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot, en précisant les bases selon lesquelles la répartition a été effectuée, s'agissant des charges entraînées par lesdits services et éléments, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Pour obtenir ces valeurs, les surfaces pondérées ont été établies en prenant en compte :

Coefficient de Consistance

- Local/Logement/Réserve : 1
- Partie dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80 : 0.5
- Stationnement : 0.1

1.3. SERVITUDES ET CHARGES

Tous les copropriétaires devront respecter les servitudes, charges et obligations qui s'imposent à l'ensemble immobilier « Résidence LAPAL IMMO » et notamment celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme, et des titres de propriété du terrain constituant l'assiette foncière de la copropriété, et notamment :

- Toutes les obligations de respecter les vues, surplombs et tours d'échelle résultant de la disposition des corps de bâtiment constituant l'immeuble ;
- Toutes les obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'immeuble, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
- Toutes obligations de respecter le passage à travers tous les locaux, permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'immeuble pour leur vérification ou leur entretien ;
- Toutes servitudes pouvant résulter des clauses contenues dans les actes de propriété du terrain d'assiette de la copropriété ou de conventions conclues avec les propriétaires riverains.
- Toutes les servitudes imposées par les règles de sécurité ;
- Toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées, qui peuvent résulter du plan de masse de l'immeuble, de la configuration du ou des bâtiments ou corps de bâtiment, des aménagements et équipements communs ou de conventions avec les tiers.

1.3.1. RAPPEL DE SERVITUDES

Une tolérance personnelle de passage a été accordée sur la parcelle cadastrée Section AB numéro 44 au profit du bien objet des présentes, pour accéder à la porte de l'hôtel.

En effet, aux termes de l'acte reçu par Me Solène LE STRAT, Notaire à PLOERMEL, le 15 Avril 2025 contenant vente par Monsieur et Madame Yannick GUILLAUME au profit de la SARL MAAN IMMO, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« CONDITION PARTICULIERE - TOLERANCE PERSONNELLE DE PASSAGE
Il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :
Afin de permettre l'accès depuis la voie publique à la porte donnant sur le côté Ouest du bâtiment conservé par le vendeur cadastré section AB numéro 425, l'acquéreur accorde au vendeur et à tout acquéreur successif dudit bien, une tolérance de passage, tel que ce passage figure sous teinte ROSE sur le plan ci- annexé.
Ce passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, à pied, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire de l'immeuble cadastré section AB numéro 425, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit immeuble.
Toutefois les parties conviennent d'ores et déjà de constituer dans l'avenir, par acte authentique, une servitude de passage. »

1.4. CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS

Les copropriétaires devront se conformer d'une manière générale aux obligations résultant de toute convention susceptible d'être conclue entre la société SAS LAPAL IMMO et les Sociétés concessionnaires de services publics pour le raccordement de l'immeuble aux réseaux divers d'alimentation en eau, gaz et électricité, et aux réseaux d'évacuations des eaux pluviales et eaux usées.

Ils devront notamment se conformer aux obligations découlant de toute convention qui sera conclue avec tout prestataire en cas d'implantation d'un transformateur nécessaire à l'alimentation de la résidence en énergie électrique.

1.5. CONVENTION TELECOMMUNICATIONS

Les copropriétaires devront se conformer aux obligations résultant de toute convention qui pourrait être conclue entre la société SAS LAPAL IMMO et tout prestataire pour l'entretien et la gestion du réseau de télécommunications interne à la résidence et avec tout opérateur de télécommunications pour la réception des émissions de télévision et l'accès de l'immeuble à internet par le réseau câblé ou la fibre optique. Les abonnements individuels étant laissés au libre choix et à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

1.6. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou au moins à plusieurs d'entre eux, chacun pour la quote-part des droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers équipements.

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

Les énumérations des parties communes, tant générales que spéciales, et des parties privatives qui suivent sont énonciatives et non limitatives. Elles s'appliquent tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

La mention d'un équipement dans les énumérations qui suivent n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

On distinguera :

- Les parties communes générales
- Les parties communes spéciales aux lots situés dans le bâtiment
- Les parties communes spéciales à la cage d'escalier

1.6.1. Les parties communes générales comprennent notamment

- *Sol* : L'intégralité du sol bâti et non bâti, tel qu'il est désigné ci-dessus, avec tous les droits qui y sont attachés même quand l'usage exclusif en est réservé à un copropriétaire déterminé.

- *Clôtures* : Tous les ouvrages de clôtures séparant le terrain d'assiette de la voie publique et des fonds voisins ou la mitoyenneté de ceux-ci quand ils sont mitoyens : et notamment, les murs, grillages, haies.

- *Aménagements extérieurs* : L'ensemble des aménagements des abords du bâtiment, la voirie interne avec ses trottoirs éventuels, signalisations et marquages au sol. S'il en existe, les cheminements piétonniers, passages, rampes piétonnes PMR et leurs accessoires éventuels, la barrière relevable.

- *Zone de parkings extérieurs* : Les caniveaux, canalisations, avaloirs, bouches ou regards d'évacuation des eaux, et le cas échéant les installations de relevage et les séparateurs d'hydrocarbures de la zone de stationnements extérieurs s'il y a lieu.

- *Installations de recharge des véhicules électriques* : Tous réseaux d'électricité, fourreaux, câbles et conduits, depuis le réseau public ou réseaux voisins jusqu'au raccordement au point de charge, permettant l'installation future éventuelle d'équipement de recharge des véhicules électriques ou hybrides s'il y a lieu. S'il en existe, les installations communes permettant la recharge des véhicules hybrides (compteur, réseaux) ; mais non les câbles, compteurs

défalqueur et prises de charges, s'il en est installé par les copropriétaires, qui relèvent de parties privatives.

- *Installation d'éclairage extérieur* : Les installations d'éclairage extérieur avec tous leurs accessoires tels que candélabres, appliques ou bornes lumineuses, s'il y a lieu.

- *Locaux et espaces communs* : Les locaux et espaces communs, affectés à l'usage de tous les occupants de la résidence, avec leurs revêtements aux sols, murs et plafonds, leurs portes, luminaires et accessoires divers, notamment le local vélos.

- *Compteurs* : Les compteurs généraux s'il y a lieu mais non les compteurs propres au bâtiment ni les compteurs individuels.

- *Protection contre l'incendie* : Tous extincteurs et appareils de détection et de lutte contre l'incendie extérieurs dont l'installation ou l'acquisition serait imposée par la réglementation ou décidée par l'Assemblée des copropriétaires.

- *Surpresseur :* Les installations permettant d'améliorer la pression de l'eau, s'il y a lieu.

- *Ouvrages de rétention* : S'il y a lieu, l'ensemble des ouvrages de rétention des eaux pluviales de la résidence (tels que pompe de relevage, bassin de rétention, drains…etc.)

Et plus généralement tous les ouvrages espaces et équipements qui sont à l'usage de tous les copropriétaires

La quote-part des parties communes générales attribuée à chaque lot figure au Tableau récapitulatif de l'état descriptif de division ci-dessus.

1.6.2. Parties communes spéciales aux lots situés dans le bâtiment

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui sont à l'usage commun des copropriétaires des locaux situés à l'intérieur du bâtiment.

Les parties communes spéciales comprennent notamment :

- *Ouvrages de structure* : Le gros œuvre de la construction, à savoir : les fondations, les gros murs de façade ou de pignon, les éléments porteurs, poutres et refends, le gros œuvre des planchers, mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privatives.

- *Toiture* : La toiture avec sa couverture et sa charpente, la toiture terrasse s'il y a lieu et son complexe isolant, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ou qui en assure le couvert, l'isolation thermique ou l'étanchéité mais non les fenêtres ou portes-fenêtres des parties privatives.

- *Façades* : Les ornements et parements de façade tels que les enduits, bardages, le revêtement superficiel, les pare-vues, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias y compris les balustrades et barres d'appui bien que ces ouvrages soient affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, mais non leur revêtement décoratif au sol s'il en existe (dalles sur plots, lames de bois…) qui est partie privative.

- *Canalisations et réseaux :* Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales. Les branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers propres au bâtiment, avec leurs accessoires tels que robinets, regards ou bouches, coffrets, à l'exception des parties de réseaux et canalisations qui sont réservées à la desserte d'une cage d'escalier qu'ils soient ou non situés dans l'emprise de la construction : ils sont alors parties communes spéciales à cette cage.

- *Réseaux électriques et de télécommunication* : Les réseaux d'électricité, de télécommunications propres au bâtiment, jusqu'au tableau de répartition, conjoncteur ou appareil terminal situé dans les parties privatives.

- *Ventilations et conduits :* Sauf si le système de ventilation est individualisé, les gaines de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que le ou les extracteurs de la ventilation mécanique contrôlée, y compris les gaines d'évacuation des fumées des chaudières individuelles au gaz s'il y a lieu.

- *Espaces techniques* : Les combles, les gaines techniques et les armoires diverses destinés aux services techniques et les équipements qui y sont installés s'il y a lieu.

- *Compteurs* : Les compteurs généraux d'eau, de gaz s'il y a lieu, et d'électricité propres au bâtiment mais non les compteurs individuels.

- *Protection contre l'incendie* : Tous extincteurs et appareils de détection et de lutte contre l'incendie, trappes de désenfumage, détecteurs de fumées situés à l'intérieur du bâtiment, dont l'installation ou l'acquisition serait imposée par la réglementation ou décidée par l'Assemblée des copropriétaires, à l'exception de ceux situés dans les circulations extérieures et dans les parties privatives et à l'exception de ceux destinés situés dans la cage d'escalier.

Et plus généralement tous les ouvrages ou éléments d'équipements communs propres au bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive.

La quote-part de parties communes spéciales affectée à chaque lot est égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle qu'elle figure au *Tableau récapitulatif*, rapportée au total des quotes-parts des locaux composant le bâtiment. Elles seront donc exprimées de la manière suivante :

Bâtiment Unique : en 9 822èmes entre les lots 1 à 10.

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part Bâtiment
1	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 1	567
2	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 2	2674
3	Unique	Étage 1	Logement	Apt 1	713
4	Unique	Étage 1	Logement	Apt 2	709
5	Unique	Étage 1	Logement	Apt 7	1290
6	Unique	Étage 2	Logement	Apt 3	685
7	Unique	Étage 2	Logement	Apt 4	701
8	Unique	Étage 2	Logement	Apt 8	1100
9	Unique	Étage 3	Logement	Apt 5	655
10	Unique	Étage 3	Logement	Apt 6	728
				Total Bâtiment Unique	**9 822**

1.6.3. Parties communes spéciales aux lots n°3 à 10 desservis par la cage d'escalier

Elles comprennent notamment :

- *Réseaux, ventilations et conduits* : Les conduites, canalisations, gaines de ventilation, réseaux de toute nature qui assurent la desserte exclusive d'une cage d'escalier, avec leurs coffres, gaines et accessoires y compris lorsqu'ils traversent des parties privatives à l'exclusion des raccordements et branchements particuliers à chaque local privatif. Toutefois les parties des canalisations encastrées dans le gros œuvre demeurent parties communes, même quand elles ne desservent qu'un seul logement. Les gaines de ventilation mécanique contrôlée propres à une cage, ainsi que le ou les extracteurs mais non les bouches de ventilation, situées

à l'intérieur des locaux privatifs. Les gaines d'évacuation des fumées des chaudières individuelles au gaz s'il y a lieu.

- *Contrôle d'accès* : Les installations d'interphone / vidéophone ou non filaire de type Intratone s'il y a lieu qui ne desservent que la seule cage d'escalier.

- *Espaces communs* : Le hall, le sas, les escaliers, et les circulations communes de la cage d'escalier, avec leurs portes, fenêtres s'il y a lieu, leurs revêtements au sol, sur les murs et aux plafonds et tous accessoires destinés à leur décoration.

- *Fenêtres* : Les fenêtres ou châssis éclairant le hall et circulations propres à une cage d'escalier s'il en existe, mais non les fenêtres propres à un local privatif.

- *Portes* : Les portes d'accès à une cage d'escalier avec leur mécanisme d'ouverture, les portes des sas, escaliers s'il y a lieu, les portes des circulations propres à une cage d'escalier, mais non les portes palières des locaux privatifs.

- *Installation d'éclairage intérieur* : Les installations d'éclairage des circulations communes propres à une cage d'escalier, et notamment le hall, les sas, les escaliers, avec leurs luminaires et minuteries.

- *Espaces techniques* : Les gaines techniques et les armoires diverses destinés aux services techniques et les équipements qui y sont installés, propres à une cage d'escalier, s'il y a lieu.

- *Compteurs* : Les compteurs divisionnaires propres à une cage d'escalier s'il y a lieu, mais non les compteurs individuels.

- *Protection contre l'incendie* : Tous extincteurs et appareils de détection et de lutte contre l'incendie, trappes de désenfumage, détecteurs de fumées propres à chaque cage d'escalier, dont l'installation ou l'acquisition serait imposée par la réglementation ou décidée par l'Assemblée des copropriétaires, à l'exception de ceux situés dans les parties privatives.

- *Locaux communs* : Les locaux et espaces communs affectés à l'usage des occupants des logements d'une même cage s'il en existe, avec leurs revêtements aux sols, murs et plafonds, leurs portes, luminaires et accessoires divers s'il en existe.

Notamment :

- Espaces communs : les escaliers et les circulations communes des étages du bâtiment, avec leurs revêtements au sol, sur les murs et aux plafonds et tous accessoires destinés à leur décoration, avec leurs luminaires et minuteries.

- Fenêtres : Les fenêtres ou châssis éclairant la cage d'escalier du bâtiment s'il en existe, mais non les fenêtres propres à un local privatif.

La quote-part des parties communes spéciales attribuée à chaque lot est égale à sa quote-part dans la propriété des parties communes générales telle qu'elle figure au *Tableau récapitulatif*, rapportée au total des quotes-parts des lots dépendant d'une même cage d'escalier.

Elles seront donc exprimées de la manière suivante :

- **Escalier : 6 581èmes entre les lots 3 à 10**

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part Escalier
1	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 1	0
2	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 2	0
3	Unique	Étage 1	Logement	Apt 1	713
4	Unique	Étage 1	Logement	Apt 2	709

5	Unique	Étage 1	Logement	Apt 7	1290
6	Unique	Étage 2	Logement	Apt 3	685
7	Unique	Étage 2	Logement	Apt 4	701
8	Unique	Étage 2	Logement	Apt 8	1100
9	Unique	Étage 3	Logement	Apt 5	655
10	Unique	Étage 3	Logement	Apt 6	728
				Total Escalier	**6 581**

1.6.4. Accessoires aux parties communes générales

Sont accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

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

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

1.7. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot tel qu'il est défini dans l'état descriptif de division, par référence aux plans, avec tous leurs accessoires et dépendances. Elles comprennent donc :

Pour les logements :

- Les revêtements superficiels des plafonds et des planchers des logements (enduits, peintures, moquettes, parquets, revêtements souples ou carrelages etc...).

- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes).

- Les portes palières, les fenêtres, fenêtres de toits et puits de jours s'il y a lieu, les portes-fenêtres et volets.

- Les canalisations intérieures à l'usage exclusif de chaque copropriétaire à l'exclusion des canalisations encastrées dans le gros œuvre qui demeurent parties communes même lorsqu'elles desservent un local privatif.

- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilettes et WC.

- Les installations de la cuisine,

- Les placards et penderies,

- Les escaliers intérieurs des duplex, s'il y a lieu.

- Les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire à l'intérieur des parties privatives : les radiateurs, la chaudière gaz individuelle et les canalisations de chauffage, le chauffe-eau électrique ou thermodynamique s'il y a lieu..

- Les installations et équipements électriques propres à chaque local.

- Les installations de ventilation mécanique avec leurs conduits et accessoires, si elles sont individualisées sinon les entrées d'air et bouches de ventilation.

- Les combinés d'interphone / visiophone s'il y a lieu

- Les sonnettes des logements s'il y a lieu.

- Les serrures et portes des boîtes à lettres.

- L'alarme individuelle s'il y a lieu.

- Les appareils de défense contre l'incendie ou d'alarme contre l'incendie situés à l'intérieur du logement.

- Les robinets de puisage s'il y a lieu.

Pour les parkings :

- Le revêtement superficiel des places de stationnement (enrobé, béton ou dalles sur gazon).

- Les arceaux situés sur les places de stationnement s'il y a lieu.

- Les installations (compteur défalqueur, câbles, prise de charges,…) propres à un emplacement de stationnement, pour la recharge des véhicules hybrides ou électriques, depuis le compteur général, jusqu'à l'emplacement concerné.

Pour les locaux d'activités :

- L'ensemble des agencements et équipements du local y compris les vitrines, enseignes et devantures, seuls les ouvrages de structure étant parties communes.

En résumé, constitue une partie privative tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux ou qui est affecté à l'usage exclusif de leur propriétaire, les énumérations qui précèdent n'étant qu'énonciatives et non limitatives.

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

1.8. PARTIES MITOYENNES

Il est précisé que les séparations entre locaux privatifs sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties mitoyennes seront entretenues et réparées à frais partagés entre leurs deux propriétaires.

Deuxième partie

2. REGLEMENT DE COPROPRIETE

2.1. CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

2.1.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES

L'immeuble est destiné à un usage mixte d'habitation et à un usage tertiaire marchand et non marchand (activités commerciales, activités professionnelles, activités de services). Les autres modes d'occupation tolérés sont limités à ce qui est dit au paragraphe « Occupation » et « Location » ci-dessous.

L'immeuble sera soumis, pour l'usage de ses parties communes et privatives, aux règles qui suivent.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat et de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs ; il sera également responsable des conséquences dommageables résultant de sa faute, de sa négligence, ou de celles des personnes dont il est légalement responsable.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Si elle le juge utile, l'assemblée générale, par voie de décision prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra établir un règlement intérieur et déterminer les sanctions applicables en cas d'infraction audit règlement entraînant un trouble anormal ou faisant obstacle à la paisible jouissance de leur lot par les autres copropriétaires ou occupants et donner au syndic le pouvoir de les exécuter.

Chaque copropriétaire a l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens et doit prendre toutes dispositions pour en assurer la protection : aucune action en responsabilité ne pourra être engagée à l'encontre du promoteur, du syndicat ou du syndic en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans l'immeuble, même en cas de panne des dispositifs de fermeture ou de surveillance de la résidence sous réserve toutefois que le syndic ait pris toutes les mesures visant à réparer la panne en temps utiles.

2.1.2. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

2.1.2.1. Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie architecturale, la solidité, la sécurité de l'immeuble ou la tranquillité des occupants.

D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant devra se conformer, pour l'usage de ses parties privatives aux règles définies par la norme P 05-100 de septembre 1991 définissant les conditions d'usage normal d'un logement. Les occupants devront notamment veiller au bon entretien des joints d'étanchéité des appareils sanitaires, au nettoyage régulier des bouches d'admission et d'extraction de la Ventilation Mécanique Contrôlée (qui ne devront en aucun cas être obstruées), des évacuations des eaux pluviales et à l'entretien et au contrôle régulier de la chaudière gaz, s'il y a lieu.

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 façon durable, ni un copropriétaire ni ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux d'intérêt collectif.

La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

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 de travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire ou de son locataire dans l'entretien des parties privatives, 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 pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet.

2.1.2.2. Occupation

Les logements et locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes mœurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation. Leur utilisation à usage de bureau ou de cabinet pour une profession libérale est toutefois tolérée, sous réserve des dispositions fiscales applicables aux logements loués et des autorisations administratives prévues par les articles L 631-7 et R 631-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres occupants.

Mais cette transformation pourra être considérée comme un changement d'affectation des locaux pouvant entraîner une modification de la répartition des charges relatives aux services et éléments d'équipement communs. Cette modification est décidée à la majorité de tous les copropriétaires conformément à l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965.

En aucun cas, l'utilisateur d'un local pour un usage professionnel ne pourra exiger que les accès de l'immeuble demeurent ouverts pendant ses heures d'activité. Toutes activités de démarchage ou de colportage à l'intérieur de la résidence sont interdites.

Le nombre de personnes occupant les logements doit être conforme aux prescriptions et caractéristiques d'un logement décent.

Les locaux d'activités pourront être utilisés pour l'exercice de toute activité professionnelle, commerciale, artisanale ou de services à condition que l'activité exercée ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à porter atteinte à la tranquillité de l'immeuble et d'incommoder par le bruit, les odeurs ou les trépidations qui seraient produits les personnes habitant l'immeuble.

Les occupants de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de la mise aux normes de leurs locaux en application des réglementations administratives et des règles d'hygiène (évacuation des odeurs, ventilations, etc…), et devront prendre toute mesure et notamment aménager ces locaux en prenant toute précaution utile. Les aménagements réalisés devront permettre une bonne isolation phonique par rapport aux logements.

Sont toutefois interdites les activités industrielles, et plus généralement toutes activités bruyantes, malodorantes et/ou gênantes pour le voisinage.

Les exploitants sont autorisés à conserver leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leurs magasins s'il y a lieu, éclairées pendant l'horaire d'ouverture de ceux-ci et ce jusqu'à minuit et au-delà uniquement en cas d'opérations exceptionnelle (inaugurations, promotions diverses, …).

Les enseignes et l'ensemble des éléments de signalétique devront être soumis et validés par l'architecte de l'immeuble.

Le nombre de personnes occupant les locaux sera limité à ce qu'autorisent les règles relatives aux établissements recevant du public (ERP).

2.1.2.3. Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs logements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. En application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, il devra être annexé à tout bail de location les extraits du présent règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et indiquant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. S'il y a lieu, cette obligation sera étendue aux baux professionnels.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic, par écrit.

Les locations meublées saisonnières dites de courte durée (locations de tourisme) sont expressément autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations et déclarations administratives qui seraient requises. Par conséquent, la destination des logements concernés est réputée mixte (usage habitation et commercial) afin de permettre ce type de location. Néanmoins pour ces lots, la destination commerciale restera limitée à la location de tourisme à l'exclusion de tout autre type d'activité commerciale.

2.1.2.4. Harmonie de l'immeuble

Bien que constituant des parties privatives, les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres et fermetures extérieures, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et brise vues est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles proposées par le syndic de la copropriété et approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun autre aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble, sauf décision contraire prise en assemblée générale.

Tous les éléments extérieurs devront être maintenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et volets.

En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements illicites aux frais et risque du contrevenant. Lesdits travaux relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien du syndic.

2.1.2.5. Utilisation des fenêtres

Les systèmes d'évacuation des eaux pluviales ne devront en aucun cas être obstruées.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres de façon ostensible.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les passants ou les voisins.

Afin de préserver l'harmonie architecturale de l'immeuble, l'installation d'antennes ou de paraboles aux fenêtres est interdite. Pareillement, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble. L'installation de canisses ou autres pare-vue sera interdite.

En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 7 jours, le Syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements illicites aux frais et risques du contrevenant.

2.1.2.6. Bruits

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages même diurnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des logements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI et instruments de musique est autorisé à la condition que l'intensité sonore perceptible par les voisins ne constitue pas un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

2.1.2.7. Réparations et entretien

Les copropriétaires, leurs ayants droits et ayant cause, devront souffrir, sans indemnité (sauf les cas prévus à l'article *Principes* ci-dessus), l'exécution de réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes ainsi que tous travaux rendus obligatoires par voie réglementaire, quelle qu'en soit la durée.

Ils devront, si cela est nécessaire, laisser accès de leurs parties privatives au syndic, aux architectes, experts, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux. Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un logement pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du Groupe d'Immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

Les propriétaires de parkings traversés par des canalisations communes devront notamment autoriser l'accès à ces canalisations pour toute opération d'entretien ou de réparation.

La remise en état des embellissements des parties privatives, à la suite de l'exécution des travaux décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires sera à la charge des copropriétaires en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter la charge des travaux.

2.1.2.8. Libre accès

Pour des raisons de sécurité, dans le but de permettre toute intervention urgente, chaque occupant d'un logement pourra, en cas d'absence prolongée, laisser une clef à une personne de son choix et communiquer les coordonnées de celle-ci au syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans le logement en cas d'urgence. A défaut, le syndic se réserve le droit de faire ouvrir la porte par les pompiers ou la police aux frais de l'occupant ou à défaut de saisir les juridictions compétentes en référé afin d'obtenir une autorisation de pénétrer dans les lieux.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard etc... y afférents;ils devront ainsi accepter le passage sur leur emplacement de stationnement des câbles privatifs des emplacements voisins pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides, nécessaires pour relier les fourreaux électriques communs aux installations privées (prises et compteur individuel).

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur vérification, leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux situés en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

Les copropriétaires de locaux situés en rez-de-chaussée devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour les opérations d'entretien, de réparation et de réfection des descentes d'eaux pluviales.

2.1.2.9. Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Les joints des robinetteries devront être remplacés régulièrement ; les filtres des lave-linge, lave-vaisselle et autres appareils ménagers devront être nettoyés régulièrement de façon à éviter les fuites accidentelles.

Les joints périphériques des baignoires, receveurs de douche et éviers devront être vérifiés régulièrement et refaits régulièrement. En cas d'infiltrations, le propriétaire du local à l'origine du sinistre, devra réparer les dégâts.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes. Ainsi pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation. Les occupants des logements équipés de robinets de puisage extérieurs devront veiller à leur vidange en période de gelée.

2.1.2.10. Appareils à gaz

Certains lots seront équipés d'installations de production d'eau chaude et de chauffage individuel. Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des bouteilles de gaz butane ou propane. Les copropriétaires concernés devront pouvoir justifier à tout moment, à la demande du syndic, d'un certificat de révision annuelle de l'installation individuelle de gaz, s'il y a lieu.

L'usage des barbecues ou plancha à combustion est interdit, seuls les barbecues ou planchas électriques sont tolérés.

2.1.2.11. Appareils électriques

Aucun appareil électrique ne pourra être installé si sa puissance excède les capacités de l'installation générale de l'immeuble. Toute installation électrique devra être exécutée conformément à la norme NF C 15-100.

2.1.2.12. Climatisations

Les copropriétaires ne pourront installer une climatisation qu'à la condition que les appareils ne soient pas apparents en façade du bâtiment. Ils devront en conséquence être dissimulés par des plantations. Toutes dispositions devront être prises pour éviter les coulures sur les façades.

Les propriétaires ou occupants des locaux d'activités pourront installer des groupes de climatisation sous réserve d'utiliser les gaines et emplacements en attente réservés à cet effet et de prendre toutes dispositions pour que les groupes de climatisations ne soient pas apparents.

Les bruits émis par les appareils ne devront pas dépasser les limites prévues par le Code de la Santé Publique (Section lutte contre le bruit).

Avant tout travaux, le copropriétaire devra informer le syndic de l'implantation envisagée, accompagnée d'un plan coté et d'un devis établi par un professionnel.

Le copropriétaire installant une climatisation devra en outre veiller, sous sa responsabilité, à ce que cette installation ne remette pas en cause le respect de la règlementation à laquelle est soumise la construction et sous réserve du respect des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

2.1.2.13. Modifications - Travaux

Chaque copropriétaire pourra librement modifier la disposition intérieure des parties divises sur lesquelles il exerce son droit, sous réserve cependant de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie des ouvrages. Il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Il s'interdit néanmoins de réaliser ou de faire réaliser tous travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et faire obstacle à l'obtention du certificat de non opposition à la conformité des travaux ou au respect de la règlementation thermique à laquelle est soumise la construction.

Le copropriétaire devra, préalablement à toute exécution de travaux, aviser le syndic ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques. Dans ce cas, les honoraires de l'homme d'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Le changement des revêtements de sol et des appareils sanitaires, dans les logements, ne pourra être exécuté qu'après avis d'un bureau de contrôle technique remis au syndic garantissant que les matériaux et procédés utilisés apportent un confort acoustique au moins égal à celui des matériaux et procédés d'origine.

Chaque copropriétaire pourra, après en avoir avisé le syndic, procéder aux travaux nécessaires pour installer une prise électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides sur son stationnement sous réserve d'utiliser les gaines et fourreaux prévus à cet effet. En cas de raccordement sur un système de recharge partagé permettant un calcul individuel des consommations, le raccordement sera fait par les soins du syndic aux frais et à la charge du copropriétaire en ayant fait la demande.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur ou les parties communes de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

2.1.2.14. Réunion ou division des lots

La division ou la réunion de lots contigus ou superposés dans un bâtiment sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, à condition que cette modification ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble. Toutefois la création de communications entre ces lots, si elle affecte des parties communes telles que planchers ou éléments porteurs, sera soumise à l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En cas de division de lots, le dégagement nouveau, issu des parties privatives, et servant d'accès aux nouveaux lots créés, deviendra partie commune, ce qui est conventionnellement accepté par chaque acquéreur par le seul fait de l'adhésion aux présentes. Et la porte d'accès nouvellement créée devra être en tous points identique tant par les matériaux que par la couleur aux portes palières existantes.

En cas de réunion de lots, les parties des circulations communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots ; cette partie pourra alors être incorporée dans ses locaux privatifs, sous réserve de pouvoir rétablir à tout moment aux frais du copropriétaire concerné, les lieux dans leur situation originaire. Dans le cas d'installation d'une porte permettant de séparer la partie annexée du couloir restant commun, celle-ci devra être identique aux autres portes des locaux privatifs.

Les tantièmes attribués aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des tantièmes des lots réunis ou de la répartition des tantièmes des lots divisés en proportion de la surface pondérée de chaque lot telle qu'elle est définie à l'article 1.2.4 du présent règlement, les tantièmes des lots non modifiés devant rester inchangés. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les modifications entrainées par les réunions ou division, concernant la répartition des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs seront appliquées comme indiqué au paragraphe PRINCIPE DE REPARTITION.

La modification consécutive de l'état descriptif de division sera publiée au service de la publicité foncière compétent au frais du propriétaire du ou des lots concernés.

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la loi de 1965. Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement dans les conditions prévues à l'article 47-1 du décret du 17 mars 1967.

Conditions particulières relatives au constructeur

La société, maitre d'ouvrage fait ici réserve à son profit des droits et facultés ci-après :

- En cas d'impératif technique ou contrainte administrative il pourra être implanté tout regard, grille de ventilation et toute canalisation enterrée ou apparente dans les parties communes extérieures.
- L'aménagement des accès à l'immeuble pourra être modifié par rapport aux plans annexés en fonction des impératifs techniques ou des alignements définitifs de la propriété sur les voies.
- Jusqu'au complet achèvement de l'immeuble, le maître d'ouvrage aura la faculté de procéder à toutes adaptations et le droit de requérir en conséquence et si besoin est, la délivrance de tout permis de construire modificatif et ce sans autorisation du Syndic ou des copropriétaires mais sans sur les lots vendus ne puissent être modifiés.

2.1.2.15. Usage des parkings

Les parkings sont exclusivement destinés au stationnement des véhicules de tourisme en état de marche et régulièrement assurés. Toute utilisation non conforme à leur destination est

interdite. Les parkings ne pourront notamment pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Ils ne pourront notamment pas être utilisés pour le stationnement de véhicules utilitaires d'une capacité supérieure ou égale à 20 m3 et d'un poids dépassant 3,5 tonnes, de caravanes ou de véhicules hors d'usage.

Les parkings qui sont propriétés privatives ne pourront être utilisés que par leur propriétaire, ses ayants droits ou ayants cause. Le syndic est habilité à interdire l'accès de la résidence à tout véhicule occupant indûment un emplacement de stationnement.

Afin de préserver l'esthétisme général de la résidence, il est interdit d'entreposer des objets sur les parkings. Toutefois, tout copropriétaire d'un emplacement de parking aura la faculté d'installer un système de fermeture de son lot (type stop-park) sans qu'il soit besoin d'une autorisation des autres copropriétaires, à condition que le choix d'un modèle uniforme ait été adopté en Assemblée Générale.

Le Syndic sera en droit de mandater une entreprise spécialisée afin de débarrasser les parkings aux frais du propriétaire et après constat et sommation par voie d'huissier.

Les propriétaires de parkings ne pourront faire obstacle à l'accès des ouvriers pour l'entretien et les réparations des canalisations et réseaux communs susceptibles de traverser les places de stationnement.

2.1.2.16. Surcharge des planchers

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

2.1.3. USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.1.3.1. Dispositions générales

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.

S'il y a lieu, les parties communes à jouissance privative mentionnées dans l'Etat Descriptif de Division, sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du lot auquel elles sont rattachées. Ce droit de nature réel et perpétuel est indissociable du lot auquel il a été concédé : il ne pourra être ni vendu séparément ni cédé à un tiers.

Il ne devra jamais être jeté dans les espaces verts ou dans les parties communes de l'immeuble, ni détritus ou immondices quelconques.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

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. Les passages, halls d'entrée, escaliers et circulations communes devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être remisés dans les locaux privatifs ou dans les locaux communs, s'ils sont affectés à cet usage.

Pareillement, le stationnement des véhicules en dehors des emplacements prévus à cet effet sera interdit.

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 demande d'avis de réception, restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, 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.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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 gaz, 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 prévoir des compteurs défalqueurs dès lors qu'une consommation est prévue, et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires et à la condition que les canalisations ou les câbles ne soient pas apparents dans les circulations communes ou sur les façades du bâtiment.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts 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.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété et l'immeuble.

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 par son fait, par le fait des occupants ou des locataires, des animaux dont ils ont la garde ou des personnes se rendant chez lui.

Tous travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur ou les parties communes de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

2.1.3.2. Antennes

Afin de préserver l'harmonie de l'immeuble, l'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite aux fenêtres. Les antennes individuelles, ne pourront être installées que sur le toit du bâtiment, sous le contrôle du syndic ; les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques et ne devront en aucun cas être apparentes dans les circulations communes ou sur la façade du bâtiment.

Ces installations seront réalisées aux frais du copropriétaire procédant à cet équipement, sous le contrôle du syndic.

Tous dommages apportés à la couverture du fait de cette installation seraient à la charge du copropriétaire ayant fait réaliser cette installation.

2.1.3.3. Affichage - Plaques professionnelles

Toute installation de réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment ou dans la résidence est interdite. Seuls pourront être installés à titre provisoire aux fenêtres des logements des panneaux de petite dimension indiquant qu'un logement est à louer ou à vendre.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation du local où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndicat qui détermine

l'emplacement où elles peuvent être apposées. Toute plaque non conforme devra être enlevée.

Les exploitants des locaux d'activités pourront librement poser une enseigne sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et dans le respect des normes communales et communautaires relatives à l'affichage et à la publicité.

L'apposition des noms des occupants sur les interphones sera faite suivant un modèle établi par le conseil syndical des copropriétaires aux frais du propriétaire du logement.

2.1.3.4. Boîtes à lettres

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé aux endroits prévus à cet effet des boîtes à lettres en nombre égal au nombre de logements et locaux, d'un modèle conforme à la réglementation de la Poste. Aucune boîte à lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres sera faite suivant un modèle établi par le conseil syndical de l'immeuble aux frais et à la charge des copropriétaires ou occupants. Aucune étiquette adhésive ne pourra être posée sur les portes des boîtes à lettres.

Bien que constituant des parties privatives, les portes des boites aux lettres ne pourront être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

2.1.3.5. Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. Ils devront être tenus en laisse ; en aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes ni répandre leurs déjections aux abords de l'immeuble. Les chiens de catégorie 1 et 2, s'ils ne sont pas interdits par l'assemblée générale des copropriétaires, devront être muselés conformément à la réglementation.

2.1.3.6. Vidéo-surveillance

Les installations de vidéosurveillance, s'il en existe, seront destinées à la seule surveillance des parties communes accessibles par clefs ou badges ou bip de portail par les usagers de la copropriété. En tout état de cause il sera interdit de filmer les parties privatives ou à jouissance exclusives ou privatives, ou encore les portes des logements et locaux.

Les images ne pourront être conservées que pour une période maximum d'un mois au-delà de laquelle elles devront être détruites de façon automatique par le système d'enregistrement.

Seuls les membres du conseil syndical, le syndic ou toutes personnes mandatées par ce dernier pourront visualiser les images.

Un affichage visant à informer les occupants et usagers de la résidence de la présence d'un tel dispositif devra être effectué sur un panneau de façon à ce qu'il soit visible par tous. Il devra rappeler l'existence du dispositif, son responsable et les modalités concrètes d'exercice, par les usagers, de leur droit d'accès aux enregistrements visuels les concernant.

Le syndic provisoire ou le syndic définitif devra se conformer aux règles de traitement édictées par le règlement général sur la protection des données.

2.2. CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

2.2.1. OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser la cotisation relative au fonds travaux, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'état descriptif de division.

On distinguera les charges générales, les charges spéciales à certains lots seulement et les charges relatives aux éléments d'équipement.

2.2.2. CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

2.2.2.1. Définition des charges générales

Les charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales énumérées au paragraphe DEFINITION DES PARTIES COMMUNES sont celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Les charges générales comprennent notamment :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes de l'immeuble et qui par conséquent ne font pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales ; les frais de convocation et de tenue des assemblées générales sauf quand la convocation est faite à la demande d'un copropriétaire particulier.

- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

- Le salaire d'un concierge ou employé, si son recrutement est décidé par l'assemblée des copropriétaires avec ses avantages en nature (logement, EDF, chauffage…) et toutes autres rémunérations, charges sociales comprises, dues, en application des conventions collectives, aux personnes chargées du nettoyage et de l'entretien de l'ensemble immobilier. Le loyer et les travaux d'entretien du logement du concierge. Les frais de téléphone de l'employé liés à un usage professionnel.

- S'il y a lieu, la quote-part des dépenses incombant à la copropriété en application des servitudes mentionnées ci-avant à l'article SERVITUDES ET CHARGES.

- Les charges d'entretien et de réparation des ouvrages de clôture séparant le terrain d'assiette de la voie publique et des fonds voisins ou la mitoyenneté de ceux-ci quand ils sont mitoyens.

- Les frais d'entretien et remplacement des plantations et espaces verts communs s'il y a lieu.

- Les frais d'entretien et de remplacement des installations d'arrosage de ces espaces verts s'il y a lieu et les dépenses de consommation en eau pour l'arrosage de ces espaces.

- Les charges d'entretien, de nettoyage, de réparation et de reconstruction relatives aux aménagements des abords du bâtiment et notamment aux cheminements piétonniers, aux passages, rampes piétonnes PMR et leurs accessoires éventuels, s'il y a lieu.

- Les charges d'entretien, de nettoyage, de réparation et de reconstruction relative la voirie interne avec ses trottoirs éventuels.

- A titre de clause d'harmonie, les frais d'entretien, de nettoyage, de réparation et de reconstruction du revêtement superficiel des places de stationnement extérieures (enrobé, béton, dalles sur gazon) bien que celles-ci soient parties privatives.

- Les frais d'entretien et de réparation des canalisations d'évacuation propres à la zone de parkings extérieurs s'il y a lieu avec leurs accessoires tels que regards, avaloirs et, le cas échéant, séparateur d'hydrocarbures.

- Les charges d'entretien, de fonctionnement, de réparation des installations d'éclairage extérieur. Les dépenses de consommation en électricité pour l'éclairage de ces espaces extérieurs, s'il y a lieu.

- Les frais de réparation, d'entretien, d'éclairage et de nettoyage des locaux et espaces communs, affectés à l'usage de tous les occupants de la résidence, avec leurs revêtements aux sols, murs et plafonds, leurs portes, luminaires et accessoires divers,

Notamment le Local vélos.

- La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de l'immeuble mais non des compteurs individuels, des compteurs propres au bâtiment s'il y a lieu ou des compteurs spécifiques à chaque cage.

- Les charges d'entretien, de réparation, de remplacement et de reconstruction des ouvrages de rétention des eaux de pluies de la résidence s'il en existe, tel que notamment pompe de relevage, bassin de rétention, drains…etc.

- Les frais d'acquisition du matériel et des produits d'entretien de la résidence si leur acquisition est décidée en assemblée générale des copropriétaires.

Et plus généralement toutes dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des parties communes générales énumérées au paragraphe DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.

2.2.2.2. Répartition des charges générales

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires en proportion de la quote-part affectée à leurs lots dans les parties communes générales telle qu'elle figure au paragraphe TABLEAU RECAPITULATIF de l'état descriptif de division.

2.2.2.3. Définition des charges spéciales aux lots situés dans le bâtiment

Les charges spéciales au bâtiment sont les dépenses relatives à la conservation et l'entretien des parties communes propres à ce bâtiment telles qu'elles sont définies au paragraphe PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS SITUES DANS LE BATIMENT, ci-dessus, c'est-à-dire celles relatives à tout ce qui constitue le bâtiment lui-même et à ce qui en assure la desserte exclusive.

Elles comprennent notamment :

- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, aux planchers, aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des logements qui resteraient à charge de l'occupant), aux ouvrages de structure, aux poutres et poteaux, à la charpente, à la couverture, à la toiture terrasse s'il y a lieu, à l'isolation thermique, et plus généralement à tout ce qui assure le clos, le couvert l'isolation thermique et l'étanchéité du bâtiment à l'exception des fenêtres, et portes fenêtres des parties privatives.

- Les frais de ravalement des façades, les frais de réparation et de peinture des éléments de décoration extérieure, les frais d'entretien et de réfection des pare-vues, auxquels s'ajouteront, lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement, les frais de nettoyage et de remise en état des extérieurs des fenêtres, portes fenêtres et des volets de chaque logement, bien que ces éléments soient propriété privative.

- Les frais de réparations de toute nature à faire aux canalisations communes d'alimentation en eau, aux réseaux communs d'électricité et télécommunication, de gaz s'il y a lieu, aux conduits de fumées des chaudières individuelles s'il y a lieu, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout depuis les réseaux publics jusqu'au raccordement à chaque local privatif mais non les réseaux propres à une cage d'escalier.

- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes.

- S'il y a lieu, les frais de réparation, d'entretien de nettoyage et d'éclairage des gaines techniques et les armoires diverses destinées aux services communs ou aux services techniques et les équipements qui y sont installés.

- La location, la pose et l'entretien des compteurs propres au bâtiment s'il y a lieu mais non des compteurs individuels ou des compteurs spécifiques à chaque cage d'escalier.

En résumé, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes propres aux lots composant un bâtiment, énumérées au paragraphe DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT ci-dessus.

2.2.2.4. Répartition des charges spéciales aux lots situés dans le bâtiment

Les charges spéciales aux lots compris dans le bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots inclus dans le bâtiment. Elles seront donc réparties en proportion de la quote-part des parties communes spéciales attribuée à chaque lot ainsi que cela est indiqué au paragraphe PARTIES COMMUNES SPÉCIALES AUX LOTS SITUÉS DANS LE BÂTIMENT.

Charges Bâtiment Unique : en 9 822èmes entre les lots 1 à 10.

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part Bâtiment Unique en 9 821ème
1	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 1	567
2	Unique	Rdc	Local commercial	Local commercial 2	2674
3	Unique	Étage 1	Logement	Apt 1	713
4	Unique	Étage 1	Logement	Apt 2	709
5	Unique	Étage 1	Logement	Apt 7	1290
6	Unique	Étage 2	Logement	Apt 3	685
7	Unique	Étage 2	Logement	Apt 4	701
8	Unique	Étage 2	Logement	Apt 8	1100
9	Unique	Étage 3	Logement	Apt 5	655
10	Unique	Étage 3	Logement	Apt 6	728
				Total charges Bâtiment Unique	**9 822**

2.2.2.5. Définition des charges spéciales aux lots desservis par la cage d'escalier

Les charges spéciales aux lots dépendant d'une même cage d'escalier comprennent notamment :

- Les frais d'entretien et de réparations de toute nature à faire aux canalisations communes d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées, des réseaux propres à chaque cage d'escalier ou qui en assurent la desserte exclusive jusqu'au raccordement à chaque local privatif avec leurs coffres, gaines et accessoires y compris lorsqu'elles traversent des parties privatives à l'exclusion des raccordements et branchements particuliers à chaque local privatif.

- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes, à l'intérieur de chaque cage d'escalier ou lorsqu'elles en assurent la desserte exclusive.

- Les frais de réfection, d'entretien, et de nettoyage du hall, des sas, escaliers et des circulations intérieures communes propres à une cage d'escalier, avec leurs portes,

revêtements au sol, sur les murs et aux plafonds et tous accessoires destinés à leur décoration ainsi que les fenêtres ou châssis éclairant les parties communes s'il en existe.

- Les frais de fonctionnement, remplacement et d'entretien des installations d'électricité et d'éclairage des halls, sas, escaliers et circulations communes propres à une cage d'escalier et les dépenses de consommation en électricité pour l'éclairage de ces espaces.

- Les frais d'entretien et de réparation des gaines et armoires techniques propres à une cage d'escalier et des équipements collectifs qui y sont installés.

- La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux propres à une cage d'escalier s'il en existe.

- Les frais d'entretien, de réparation, de reconstruction, de nettoyage et des locaux communs à l'usage des occupants d'une même cage d'escalier s'il en existe avec leurs revêtements aux sols, murs et plafonds, leurs portes, luminaires et accessoires divers.

Notamment :

- Espaces communs : les escaliers et les circulations communes des étages du bâtiment, avec leurs revêtements au sol, sur les murs et aux plafonds et tous accessoires destinés à leur décoration, avec leurs luminaires et minuteries.

- Fenêtres : Les fenêtres ou châssis éclairant la cage d'escalier du bâtiment s'il en existe, mais non les fenêtres propres à un local privatif.

Et plus généralement toutes dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des parties communes spéciales telles qu'elles sont définies et énumérées au paragraphe PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°3 A 10 DESSERVIS PAR LA CAGE D'ESCALIER, ci-dessus.

2.2.2.6. Répartition des charges spéciales aux lots desservis par la cage d'escalier

Les charges spéciales aux lots n°3 à 10 compris dans la cage d'escalier seront réparties entre les lots en proportion de la quote-part des parties communes spéciales attribuée à chaque lot ainsi que cela est dit au paragraphe PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°3 A 10 DESSERVIS PAR LA CAGE D'ESCALIER, elles seront réparties comme suit :

Charges Escalier : 6 581èmes entre les lots 3 à 10

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part Escalier en 6 541ème
3	Unique	Étage 1	Logement	Apt 1	713
4	Unique	Étage 1	Logement	Apt 2	709
5	Unique	Étage 1	Logement	Apt 7	1290
6	Unique	Étage 2	Logement	Apt 3	685
7	Unique	Étage 2	Logement	Apt 4	701
8	Unique	Étage 2	Logement	Apt 8	1100
9	Unique	Étage 3	Logement	Apt 5	655
10	Unique	Étage 3	Logement	Apt 6	728
				Total Charges Escalier	**6 581**

2.2.2.7. Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives non porteuses des locaux privatifs, qui font l'objet d'une mitoyenneté, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par les désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes.

2.2.3. CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

2.2.3.1. Définition

Constituent des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs les dépenses qui concernent notamment :

- L'eau et les compteurs d'eau
- La ventilation mécanique contrôlée
- Les installations de télévision
- Les installations d'interphone/vidéophone ou de type non filaires
- L'ascenseur
- Les accès à la résidence
- Les installations générales de recharge des véhicules électriques ou hybrides
- Le ou les surpresseur(s)
- Les boites aux lettres
- Les dispositifs de sécurité incendie de la résidence
- Les containers enterrés

2.2.3.2. Principes de répartition

Ces charges seront réparties, comme il sera indiqué ci-après, en fonction de l'utilité que ces services ou ces éléments d'équipement présentent pour chaque lot, quelle que soit leur utilisation effective. Les répartitions indiquées ci-dessous seraient modifiées de plein droit selon les mêmes principes si le nombre de logements ou de parkings venait à être modifié, notamment par suite de division ou de réunion de lots. Tant qu'un bâtiment appartiendra à un seul et même copropriétaire, les charges énumérées ci-dessous constitueront des charges privatives.

2.2.3.3. Dépenses d'eau et compteurs d'eau

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommé, et le prix de la pose ainsi que de la redevance pour l'entretien, et le relevé des compteurs s'il en est installé.

Les dépenses d'eau froide seront réparties en proportion de la consommation réelle relevée sur les compteurs individuels. S'il existe une différence entre la consommation indiquée sur le compteur général et le total des consommations des compteurs individuels, elle sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata de la quote-part attribuée à chaque lot dans les parties communes générales figurant sur le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

A ces dépenses s'ajouteront les éventuels frais fixes de pose, de location et de relevés de compteurs qui seront répartis en parts égales entre les lots desservis.

A défaut de compteurs individuels dans la résidence, les dépenses d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires de logement en proportion de leur quote-part des parties communes générales figurant sur le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

2.2.3.4. Ventilation mécanique

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations de ventilation mécanique seront réparties entre les seuls propriétaires des logements raccordés à un même extracteur en proportion de la quote-part de propriété des parties communes

générales affectée à chaque logement, rapportée au total des quotes-parts des logements raccordés à cet extracteur.

Toutefois les consommations électriques de la ventilation mécanique ne seront réparties selon la règle énoncée ci-dessus que s'il existe un comptage séparé pour chaque appareil de ventilation. A défaut elles seront réparties comme les dépenses générales d'électricité.

S'il existe un extracteur par logement, les charges relatives à la ventilation mécanique constituent des charges privatives.

2.2.3.5. Installations de télévision/télécom

Si l'immeuble est raccordé au réseau câblé ou à la fibre optique chaque copropriétaire devra acquitter les frais d'accès au réseau et d'abonnement auprès du fournisseur de son choix.

2.2.3.6. Installations d'interphone/vidéophone ou de type Intratone

Les charges afférentes à l'entretien, au remplacement, et au fonctionnement des installations de contrôle d'accès de type interphone/vidéophone ou de type non filaire (Type Intratone) seront réparties en parts égales entre les lots qu'elles desservent.

Elles seront donc réparties en 1/8èmes (entre les lots 3 à 10).

2.2.3.7. Dépenses de recharge des véhicules électriques ou hybrides

Les dépenses pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides comprennent les consommations d'électricité proprement dites, et les dépenses d'entretien et de réparation des installations de recharge et les dépenses d'électricité pour le fonctionnement de ces installations.

Ces dépenses, selon qu'elles relèvent de charges spéciales à plusieurs lots ou de charges privatives seront réparties comme suit :

Dépenses à la charge exclusive du propriétaire concerné en l'absence d'installation existante :

-Les dépenses liées à l'installation du point de recharge, ces dépenses s'entendent : des frais de pose et installation des compteurs individuels, câbles, prises de charges, des dépenses d'entretien et de réparation des installations de recharge et de façon plus générale de tout élément d'installation jusqu'au tableau divisionnaire

-Les frais fixes de location et de relevés des compteurs individuels

Il est précisé que la pose des compteurs individuels ne pourra être entreprise qu'après consultation du syndic et selon les préconisations du fournisseur.

Dépenses incombant au propriétaire concerné relevant de la gestion du syndic en présence d'installations en attente :

- Frais de pose des compteurs individuels : les demandes de compteurs individuels ou de raccordement sur un équipement existant permettant d'individualiser les consommations, devront être adressées au syndic par le propriétaire concerné ; le syndic prendra en charge l'organisation de l'installation aux frais exclusifs du propriétaire.

-Dépenses de consommation électrique pour la recharge des véhicules : ces dépenses seront répercutées sur les lots parkings concernés en proportion de la consommation réelle relevée sur les compteurs individuels ou systèmes de comptages.

Dépenses communes :

Le différentiel résultant de l'analyse comparative de la consommation du compteur général et de la somme révélée par les compteurs individuels ou systèmes de comptages sera répartie entre les parkings concernés par un système de recharge, dans les mêmes proportions que leur consommation individuelle.

De même les dépenses d'entretien et de réparation des installations communes (échangeurs, canalisations, fourreaux, bornes mutualisées permettant un comptage individuel des consommations…), les dépenses de location et de relevé du compteur général et les dépenses de consommation d'électricité pour le fonctionnement des installations communes si elles sont identifiables, seront réparties en parts égales entre les parkings raccordés à ces installations.

2.2.3.8. Surpresseurs

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations permettant d'améliorer la pression de l'eau, si ces installations existent, seront réparties entre les seuls propriétaires des lots raccordés à cette installation en proportion de la quote-part de propriété des parties communes générales affectée à chaque lot, rapportée au total des quotes-parts des lots raccordés à un même surpresseur.

Elles seront donc réparties en 9 821èmes (entre les lots 1 à 10).

2.2.3.9. Boîtes aux lettres

Les frais de réparation et de remplacement des panneaux comprenant les boîtes aux lettres des propriétaires seront répartis en parts égales entre les propriétaires des boîtes aux lettres concernées par les panneaux.

2.2.3.10. Dispositif de sécurité incendie

Installations extérieures

Les frais d'acquisition d'entretien et de remplacement des extincteurs et installations de lutte contre l'incendie situés dans les espaces extérieurs de la résidence s'il en existe, seront réparties entre tous les copropriétaires en proportion de la quote-part affectée à leurs lots dans les parties communes générales telle qu'elle figure sur le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Installations Bâtiment

Les frais d'acquisition et d'entretien du matériel de détection et de protection contre l'incendie et des installations de désenfumage si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation, situés dans les circulations communes du bâtiment seront répartis entre les propriétaires des lots inclus dans le bâtiment en proportion de la quote-part des parties communes spéciales affectée à chaque lot.

Installations cage d'escalier

Les frais d'acquisition et d'entretien du matériel de détection et de protection contre l'incendie et des installations de désenfumage si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation, situés dans les circulations communes propres à la cage d'escalier seront répartis entre les propriétaires des lots dépendant de la cage d'escalier considérée en proportion de la quote-part des parties communes spéciales affectée à chaque lot.

2.3. RÈGLEMENT DES CHARGES ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.3.1. AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteraient seuls le surcroît de dépenses ainsi occasionnées.

2.3.2. REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE

2.3.2.1. Budget prévisionnel - Avance de trésorerie permanente - Provisions

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel qui couvre un exercice comptable de douze mois.

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

Le syndic peut exiger des copropriétaires le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel et dont le montant sera fixé par l'assemblée générales et sera révisable annuellement;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble;

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

L'Assemblée Générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

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

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au II de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965;

5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au sixième alinéa du I de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965;

6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965;

7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires;

8° Des contributions prévues aux 1° et 2° de l'article 26-10 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre et conformément aux dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire est habilité à demander le versement d'une provision à la double condition que cette provision ne dépasse pas le montant total pour l'ensemble de la copropriété de 2 500 € et que celle-ci soit exclusivement destinée à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

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

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

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

Pour le versement des contributions au remboursement de l'emprunt collectif mentionné au III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par l'assemblée générale, le syndic adresse à chaque copropriétaire concerné un avis indiquant le montant de la somme exigible.

Les avis mentionnés ci-dessus sont valablement adressés par voie électronique à l'adresse communiquée par le copropriétaire à cet effet, ou par lettre simple à défaut d'une telle communication

2.3.2.2. Règlement des charges

Le règlement des charges ou provisions aura lieu à la date mentionnée dans l'appel envoyé par le syndic.

Le syndic accompagne les avis d'appels de charge de la mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Ces dispositions sont applicables aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Le règlement des charges communes, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

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

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses. La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.

Le constat de la défaillance du copropriétaire, mentionnée aux premiers alinéas des articles 26-7 et 26-12 de la loi du 10 juillet 1965, résulte d'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours et adressée par le syndic à compter de la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt ou de la contribution au remboursement de l'emprunt. La mise en demeure est effectuée dans les conditions prévues à l'article 42-1 de la loi mentionnée ci-dessus, et adressée après l'expiration d'un délai de soixante jours après l'envoi d'une lettre de relance. La lettre de relance est envoyée au moins trente jours après la date d'exigibilité du paiement de l'échéance.

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

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

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 après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil.

En cas de défaut de paiement, une mesure conservatoire (saisie conservatoire ou sûreté judiciaire) sur les biens du copropriétaire débiteur peut être réalisée. En effet, conformément à l'article L.511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, « *Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement (…) des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2(…).* »

Le Président du Tribunal Judiciaire statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. Ces dispositions sont applicables aux cotisations destinées au fonds de travaux.

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

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul propriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).

2.3.2.3. Solidarité

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

En cas de division ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

2.3.3. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Les dispositions ci-après, relatives à l'administration de la copropriété, sont indiquées à titre informatif. En cas de contradictions avec des dispositions législatives ou réglementaires, en vigueur même postérieures à la publication des présentes, les dispositions légales et règlementaires régissant le statut de la copropriété prévaudront.

2.3.3.1. Syndicat des copropriétaires

L'administration de la copropriété est assurée par un syndicat constitué ainsi qu'il est dit ci-après et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic suivant les pouvoirs qu'il détient du présent règlement et des décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

Le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Il assumera le respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que l'exécution des délibérations de son assemblée.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidé à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic.

Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il a été institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

L'article L.711-2 du Code de la Construction et de l'habitation recense les informations devant figurer dans ce registre :

« I. - Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.

II. - Figurent au registre :

1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du présent code ;

3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté pris en application du chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code.

III. - Figurent également au registre les principales données concernant la copropriété devant permettre :

1° De connaître la situation financière de la copropriété ;

2° De connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;

3° Aux services de l'Etat et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;

4° D'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal ou de l'article 3-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou d'un refus d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le fondement de l'article L. 635-3 du présent code, si le syndic en a connaissance.

IV. - Les informations mentionnées au II sont portées à la connaissance du public. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre. »

Le présent syndicat de copropriétaires sera immatriculé dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, par les soins du notaire en charge du programme.

Les modalités de déclaration, de consultation et de disparition de cette immatriculation sont détaillées par les articles R.711-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.3.3.2. Existence - Règles générales - Dénomination - Siège

Le syndicat est régi par les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, par le décret de 17 Mars 1967 et les textes qui les ont modifiés.

Il est doté de la personnalité civile. Il prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble placé sous son administration sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents. Il prendra fin si cette situation vient à disparaître.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires. Tout copropriétaire a néanmoins le pouvoir d'exercer seul les actions concernant la propriété et la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat a pour dénomination: Syndicat des copropriétaires de la résidence LAPAL IMMO.

Le siège du syndicat est provisoirement établi dans les bureaux de Maître Jean-Claude BINARD, notaire au 28 Boulevard Foch, 56800 PLOËRMEL. Le siège du syndicat sera fixé définitivement lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

2.3.3.3. Décisions

Les décisions sont prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions de majorité prévues par les articles 24, 25 et 26 de la loi modifiée, du 10 Juillet 1965.

Les décisions régulièrement prises, dès lors qu'elles ont été notifiées aux défaillants et aux opposants et qu'elles n'ont pas fait l'objet de contestation dans les délais prévus à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée.

Les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique :

1° Soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues aux articles R. 53 à R. 53-4 du code des postes et des communications électroniques ;

2° Soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9.

Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

Par exception, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale.

Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

La demande de réception par voie postale peut être formulée à tout moment et par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception. La demande prend effet le lendemain

du huitième jour suivant sa réception par le syndic ou le jour de l'assemblée générale si cette demande a été formulée lors de l'assemblée générale.

Si cette demande est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois susmentionné.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le Tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

2.3.3.4. Assemblées générales - Composition - Convocation et organisation

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

En cas d'indivision d'un lot comme en cas d'usufruit les intéressés devront être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Le choix du mandataire commun est notifié sans délai au syndic.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

La convocation à l'assemblée générale devra être adressée au seul mandataire commun qui sera seul habilité à agir et à voter.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales ou aux seules dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

CONVOCATION - ORDRE DU JOUR

Première réunion

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après l'achèvement de la copropriété pour les immeubles à construire et au plus tard un an à compter du premier transfert de propriété d'un lot pour les immeubles bâtis existants.

Lors de cette première assemblée générale l'ordre du jour sera notamment le suivant, sachant que la présente liste n'est pas limitative et qu'elle est ici proposée qu'à titre informatif :

A cette première réunion, l'assemblée :

- nommera le syndic et fixera les conditions de son contrat et de sa rémunération
- fixera le siège définitif du syndicat
- approuvera ou non l'installation de compteurs d'eau individuels
- approuvera ou non les contrats d'assurances.
- arrêtera le budget prévisionnel.
- procédera à l'élection des membres du conseil syndical
- approuvera ou non les marchés passés par le syndic provisoire concernant la maintenance, le fonctionnement et l'administration des parties et équipements communs de l'immeuble et notamment contrats d'entretien des parties communes, de la VMC ou encore des espaces verts.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel le syndic sera tenu de prendre avis du conseil syndical.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence sera obligatoire.

Fréquence des réunions

Il est tenu, au moins une fois par an, une assemblée générale des copropriétaires qui doit notamment voter le budget prévisionnel. Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le syndic. Elle peut être réunie extraordinairement aussi souvent que le syndic le juge utile.

Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Le syndic est tenu de convoquer l'assemblée lorsque la demande lui en est faite par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. La demande précise les questions qui doivent être inscrites à l'ordre du jour.

Dans les cas prévus à l'alinéa précédent, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical après mise en demeure adressée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours. Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés tout copropriétaire peut alors convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Pareillement, en application des dispositions de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

Contenu de la convocation

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise les questions soumises à la délibération de l'assemblée. Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.

La convocation rappelle les modalités, en application de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967, pour la consultation des pièces justificatives des charges.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition.

La convocation est notifiée par voie électronique. Le syndic accompagne les convocations aux assemblées générales de la mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. La notification des convocations peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information ou le jour de l'assemblée générale si cette demande a été formulée lors de l'assemblée générale. Si cette demande est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

L'Assemblée Générale se tient à PLOERMEL ou dans toute commune située dans un rayon de 25km, dans les bureaux du syndic ou en tout autre endroit approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Sauf les cas justifiés par l'urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours à l'avance par voie électronique ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception si le copropriétaire en a fait la demande explicite, par courrier avec récépissé ou remise en mains propre contre décharge.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée toute question dont la demande d'inscription lui aura été notifiée par un copropriétaire antérieurement à l'envoi de la convocation de l'Assemblée.

Pour l'application de l'article 25-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la notification de la demande du copropriétaire, la résolution tendant à autoriser ce copropriétaire à effectuer des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble.

En cas d'autorisation, le copropriétaire peut effectuer les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale après l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont notifiées en même temps que l'ordre du jour les pièces énumérées à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 et notamment :

Pour la validité de la décision :

- L’état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion générale, lorsque l’Assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec les comparatifs 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;
- 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, ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné aux deuxièmes alinéas des articles 26-7 et 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi;
- Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 lorsque l’Assemblée générale est appelée à désigner le représentant légal du syndicat;
- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret outre les projets mentionnés à l’alinéa précédent;
- Le projet de règlement de copropriété, de l’état descriptif de division, de l’état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l’assemblée est appelée, suivant les cas, à établir ou modifier ces actes;
- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux I (2 e et 3 e alinéa) et II de l'article 14-1, ainsi qu'aux articles, 18-1 A (1er et 2e alinéas du II), 24 II, 25,25-2-1,26,30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35,37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965;
- Le projet de résolution tendant à autoriser, s’il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice;
- Les conclusions du rapport de l’administrateur provisoire lorsqu’il en a été désigné un par le Président du Tribunal judiciaire 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;
- Les conclusions de rapport du mandataire ad hoc lorsqu’il en a été désigné un par le Président du Tribunal judiciaire en application des dispositions de l’article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l’assemblée est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport;
- Les projets de résolution mentionnant, d’une part, la saisie immobilière d’un lot, d’autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l’assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d’un lot;
- Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;
- Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

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 et obligatoire en application du deuxième alinéa de l’article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le compte rendu de l’exécution de la mission du conseil syndical
- En vue de l’approbation des comptes pas l’assemblée générale, le projet d’état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire;

- L’état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l’article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965;
- Si la résidence est soumise aux articles 41-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965;
- Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou au deuxième alinéa de l'article 25-2-1 de la loi du 10 juillet 1965;
- Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;
- Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

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

L’assemblée ne peut prendre des décisions que sur les questions inscrites à l’ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions ci-dessus. Elle peut toutefois examiner, mais sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l’ordre du jour.

TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- Présent physiquement ou représenté ;
- Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

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

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par l’arrêté du 2 Juillet 2020.

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par le Décret n°2019-650 du 27 juin 2019.

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

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

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Le syndic qui reçoit, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical ou à défaut à un membre du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires sauf si le total de voix qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions énoncées aux présentes. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

L'assemblée générale élit son président. Le syndic, son conjoint son partenaire lié par un PACS ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé, si le nombre de copropriétaires présents le permet du Président, du secrétaire, et s'il y a lieu des scrutateurs.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, auquel est annexé la feuille de présence et qui est signé à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée par le président, le secrétaire et les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

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

Il indique également les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote. Ces incidents sont mentionnés dans le procès-verbal.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.

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

L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraine pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

2.3.3.5. Règles de majorités

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété. Toutefois un copropriétaire ne peut disposer de plus de la moitié des voix même s'il possède plus de la moitié des tantièmes. Dans ce cas ses voix sont limitées au total des voix de tous les autres copropriétaires. En cas d'indivision d'un lot comme en cas d'usufruit, seul le mandataire commun pourra prendre part au vote.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement prendre des décisions qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, susvisée.

Les majorités requises pour les décisions de l'assemblée générale sont notamment les suivantes :

Majorité dite de l'article 24

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24) toutes les décisions relatives à la gestion courante de la copropriété conformes aux dispositions du règlement de copropriété, et telles qu'énoncées aux articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, et notamment :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) 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 ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

f) 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 ;

g) 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 ;

h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

k) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïques et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.

l) La modification de la répartition des charges mentionnées au premier alinéa de l'article 10 rendue nécessaire par un changement de la destination d'une ou de plusieurs parties privatives dans les cas prévus au deuxième alinéa du I de l'article 9.

Sont prises à la même majorité, les décisions concernant :

- L'adaptation de l'accès des réseaux de télévision au numérique.
- L'équipement de la résidence en lignes de communications électroniques en haut débit.

Majorité dite de l'article 25

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions limitativement énumérées à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et généralement les décisions relatives l'exécution de travaux qui dépassent le cadre de la gestion courante de l'immeuble, et notamment :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, à l'exception du changement de la destination d'une ou de plusieurs parties privatives mentionné au I du II de l'article 24;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au *f* de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution mentionné au deuxième alinéa de l'article 25-2-1 de cette même loi n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage. L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévues aux articles 25 et 25-1. La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage.

Majorité dite de l'article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat totalisant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 26 de la loi 10 du Juillet 1965 les décisions concernant :

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

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

c) 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.

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Conformément à l'article 26-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.

Unanimité

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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

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.

- 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 sous réserve des dispositions relatives aux travaux d'intérêt collectif.

- souscrire un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Toutefois, l'assemblée générale peut voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires,

-à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur partie privatives, lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés;

-à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant de participer à cet emprunt, les modalités de participation à l'emprunt étant précisées à l'article 26-4.

L'assemblée générale peut également, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant

les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur partie privatives, pour le financement des travaux prévus aux a à e du II de l'article 24 et au f de l'article 25.

Concernant l'emprunt pour le financement des travaux prévus aux a à e du II de l'article 24 et au f de l'article 25., chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux sauf à ce qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées à l'article 26-4 III.

En effet, tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès- verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4, mentionnés ci-dessus, sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et réservé à cet effet.

Le paiement desdits travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur. Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé.

Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt. Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

L'emprunt comporte des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ou du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt.

Votes particuliers :

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Il en ira ainsi notamment des charges considérées comme spéciales aux termes du présent règlement de copropriété.

Chacun d'eux vote avec nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

2.3.3.6. Syndic - Nomination - Révocation - Rôle

NOMINATION – REVOCATION

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée déterminée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. Il est rééligible dans les mêmes conditions.

Fin du contrat

Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions énoncées ci-après.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat.

Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Résiliation du contrat

Le contrat de syndic peut également être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Toutefois pendant le délai prévu à l'article 1792 -4 -1 du Code Civil, la durée du mandat du syndic ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Si l'assemblée générale ne nomme pas de syndic, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal, à la demande de tout copropriétaire suivant ce qui est dit aux articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, devra être copropriétaire d'un ou plusieurs lots d'habitation dans la copropriété qu'il est amené à gérer. Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

En cas de changement de syndic les modalités et délais de transmission des pièces par l'ancien syndic à son successeur devra respecter les dispositions de l'article 18-2 détaillées ci-après.

POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Les pouvoirs de syndic, sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39 et par tous les textes législatifs ou réglementaires qui viendraient à les modifier ou à les compléter.

Le syndic est notamment chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- 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 ;
- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- D'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- D'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- 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 ;
- D'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- De proposer, 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. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.
- d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation

En cas de cessation de ses fonctions :

- De remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'avant dernier alinéa du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait

le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. Cette obligation ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic.

- Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.
- Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

La transmission des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé prévu au dixième alinéa du I de l'article 18, au nouveau syndic doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Travaux d'entretien et travaux urgents

Il pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante. Il passera tous contrats d'entretien pour les éléments d'équipement communs.

L'assemblée générale doit arrêter le montant des engagements de dépenses à partir duquel le syndic doit consulter le conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 Juillet 1965). A la même majorité elle arrête le montant des contrats et des marchés à partir desquels la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Conformément à l'article L.731-1 du Code de la Construction et de l'habitation, afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à

la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel pour l'exécution de ces travaux.

Dans un délai de 10 ans suivant la date de réception des travaux de construction de l'immeuble par le maitre d'ouvrage, le syndicat devra constituer un fonds travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements ainsi que les travaux décidés par l'Assemblée Générale, hors budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds travaux sera décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 ; son montant ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'affectation du fonds travaux doit en outre tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

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.

Dans le cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic pourra, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, dans les conditions prévues à l'article 37 du décret du 17 mars 1967, le versement d'une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le syndic ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa au II de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, le syndic sera en droit d'exiger, à tout moment, le versement de l'avance permanente de trésorerie représentant au plus un sixième du budget prévisionnel voté, conformément aux dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Diagnostic structurel de l'immeuble

La commune peut définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

Peuvent entrer dans le périmètre des secteurs mentionnés au premier alinéa :

1° Les zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé ;

2° Les zones présentant une concentration importante d'habitat ancien dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

Ce diagnostic est élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'Etat ainsi que d'une assurance adaptée.

Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans ce cas, la personne ayant élaboré le projet de plan pluriannuel de travaux justifie des compétences et garanties définies par le décret en Conseil d'Etat mentionné au sixième alinéa du présent article.

Le propriétaire de l'immeuble ou, pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de plan pluriannuel de travaux à la commune.

A défaut de transmission du diagnostic ou, le cas échéant, du projet de plan pluriannuel de travaux en faisant office, le maire peut, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du présent code, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

A défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes et conventions collectives en vigueur.

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique.

Fiche synthétique

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. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret de 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires.

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

Le syndic pourra confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Cette décision est soumise au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Comptabilité

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat;
- 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.
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. 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 ;

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaire

Rémunération

La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret n° 2015-342 en date du 26 mars 2015. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Carence du Syndic

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Le syndic assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale. Par conséquent, il peut agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations et il peut prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demande qu'en défense.

Le syndic 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, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 113-8 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le Président du Tribunal Judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas il doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la plus proche assemblée générale et proposer à son approbation une décision lui donnant les pouvoirs pour poursuivre l'action engagée.

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

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Il peut néanmoins se faire représenter par l'un de ses préposés. Toutefois l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

La délégation de pouvoir accordée mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT

Toute convention passée entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention doit être soumise à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

2.3.3.7. Syndic provisoire

Jusqu'à la première assemblée générale, les fonctions de syndic provisoire sont assurées par Anthony JUHEL, Responsable du Pôle Syndic de PROXIMMO Immobilier.

Conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic provisoire ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

2.3.3.8. Conseil syndical

Le conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965, assiste le syndic et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés, engagés les salariés du syndicat ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il doit être consulté par le syndic lorsque, pour des travaux urgents, nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic, sans délibération préalable de l'assemblée générale, demande le versement d'une provision.

L'Assemblée Générale fixe à la majorité de l'article 25, le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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 vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence.

Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

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.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée

générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

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

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical est composé de trois membres titulaires au moins, choisis parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le 1er alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leur conjoint, les partenaires liés à eux par un pacte de solidarité, leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers, élus par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le nombre total de membres sera fixé en Assemblée Générale, qui pourra aux mêmes conditions de majorité décider d'adjoindre à chaque membre du conseil syndical un suppléant

Le syndic, son conjoint, son concubin, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, ainsi que ses parents en ligne collatérale, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Le mandat des conseillers syndicaux ne peut excéder trois années. Il peut être renouvelé.

Le mandat de conseiller syndical prend fin par la perte de la qualité de copropriétaire, la démission, l'absence à plus de trois réunions consécutives. Il est alors procédé au remplacement du conseiller défaillant par son suppléant ou à défaut par un vote de l'assemblée générale.

Le Conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale.

Délégation de pouvoir de l'AG au Conseil Syndical

Sans préjudice des dispositions du a) de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement.

Conformément aux dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont

appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au II de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation de pouvoirs est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

La délégation de pouvoir mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

2.3.4. DISPOSITIONS DIVERSES

2.3.4.1. Assurances

Il incombe au syndicat, à l'initiative du syndic, de s'assurer pour sa responsabilité civile et les dommages susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble. Il souscrit à une police « multirisques immeuble ».

Chaque copropriétaire doit s'assurer pour son propre lot et les biens qui s'y trouvent et imposer à ses locataires l'obligation de s'assurer pour la garantie des risques locatifs. 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 de copropriétaire non occupant.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque au compte du syndicat.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du Groupe d'Immeubles.

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

2.3.4.2. Actes de disposition et d'acquisition

ACTES DE DISPOSITION

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

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

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de servitudes de cours communes, ou 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 à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25 d de la loi du 10 Juillet 1965); à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés (Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965). Entrent dans cette catégorie les actes de disposition qui résulteraient d'obligations du Permis de Construire.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés ci-dessus sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

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.

ACTES D'ACQUISITION

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

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

2.3.4.3. Mutations de propriété ou de droits réels

DISPOSITIONS GENERALES

En cas de changement dans la propriété d'un lot, il importe que le syndic soit tenu informé et que soient fixées les obligations de l'ancien et du nouveau propriétaire, notamment pour le règlement des charges.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

Il appartient au syndic de faire publier, sous sa responsabilité, les décisions de l'Assemblée générale modifiant le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.

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

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

MUTATION DE PROPRIETE

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

Ces dispositions devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété ou des modificatifs qui n'auraient pas encore été publiés au moment où serait dressé un acte constatant le transfert de propriété d'un lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau cessionnaire ou propriétaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés mais acceptés par une assemblée générale antérieure.

Les dispositions qui précédent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION

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

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

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

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

4°) Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat.

Les frais de mutation éventuellement facturables par le syndic en application de son contrat seront imputés au propriétaire vendeur et payés par lui et non par la copropriété.

Toute convention contraire aux dispositions qui précèdent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis par le notaire chargé de recevoir l'acte ou par le copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur un lot ou les lots objets d'une même mutation de délivrer un état daté comportant trois parties :

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

- Des provisions exigibles du budget prévisionnel;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel;
- Des charges impayées sur les exercices antérieurs;
- Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965;
- Des avances exigibles;
- Du montant restant dû par le copropriétaire vendeur qui participe à l'emprunt souscrit au titre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Du montant versé par l'établissement de cautionnement mentionné aux articles 26-7 et 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de défaillance du copropriétaire vendeur dans le paiement du remboursement de l'emprunt ou dans le paiement de sa contribution au remboursement de l'emprunt.

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

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

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

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

- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et d'une manière même approximative;
- Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel;

- Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT

Lors de la mutation, à titre onéreux, d'un lot, le vendeur doit présenter au notaire un certificat de moins d'un mois de date, émanant du syndic et attestant le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut de présentation de ce certificat avis de mutation doit être donné au syndic. La notification doit en être faite par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété.

Le syndic auquel la mutation a été notifiée comme il vient d'être dit, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification peut former par acte extra judiciaire, au domicile élu, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix ne sera opposable au syndic qui aura formé opposition dans ledit délai. 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 syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

Pour l'application de ce qui précède, il n'est tenu compte que des créances liquides et exigibles à la date de la mutation à titre onéreux.

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 visant à faire courir le délai imparti au syndic pour faire opposition au versement des fonds afin d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement.

Cette notification comporte la désignation du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom ou raison sociale, domicile réel ou élu et l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant du mandataire commun prévu en cas d'indivision ou d'usufruit.

Tant que ladite notification n'a pas été opérée, le transfert de propriété du lot est inopposable au syndicat des copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE

Tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu, ainsi que son adresse électronique, s'il n'a pas demandé à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale, faute de quoi, les notifications et mises en demeure sont valablement faites à la dernière adresse électronique ou au dernier domicile communiqué par le copropriétaire à cet effet.

2.3.4.4. Modification des lots et du règlement de copropriété

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'assemblée générale du syndicat.

Les conditions de majorité requises pour ces modifications sont celles prévues par la loi du 10 Juillet 1965.

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

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires sauf les cas visés à l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965 énuméré plus bas.

Toutefois la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. En cas de modifications du nombre de lots la répartition des charges est mise à jour, de plein droit selon les mêmes principes de répartition.

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

En conséquence :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue 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 effectuée dans les conditions prévues au § REUNION OU DIVISION DE LOTS.

Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 25.

2.3.4.5. Améliorations - Additions - Surélévation

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation devront être effectués dans les conditions fixées par la loi du 10 Juillet 1965 articles 30 à 37.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité conformément à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965.

2.3.4.6. Scission de la copropriété

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

2.3.4.7. Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction devra être décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 38 à 41 de la Loi du 10 Juillet 1965.

La reconstruction peut entraîner une addition ou une amélioration qui rendrait applicables les dispositions du chapitre précédent.

2.3.4.8. Copropriétés en difficultés

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965,ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic, après information au conseil syndical, peut initier la procédure d'alerte préventive visant à la désignation d'un mandataire ad hoc, en application des articles 29-1 A à 29-1C de la loi du 10 juillet 1965. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis, ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions prévues aux articles 29-1 à 29-16 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

Le juge peut également être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération communale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la république, ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue à ci-dessus, par le mandataire ad hoc.

Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire.

L'agrément de syndic d'intérêt collectif atteste de la compétence de son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés en difficultés (articles 29-1 A et 29-1)

Le syndic d'intérêt collectif est présumé compétent pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire *ad hoc* a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A. Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.

Les conditions et modalités de cet agrément sont mentionnées à l'article 18-3.

2.3.4.9. Expropriation

L'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être poursuivie lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1°L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office. Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné;

2°Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de celui-ci.

3°Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi.

Les conditions de cette expropriation sont prévues aux articles L. 512-1 à L.512-6 du Code de l'Expropriation.

2.3.4.10. Meublés de tourisme

Le présent règlement de copropriété, conformément à la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, mentionne de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme, au sein du paragraphe « Location ».

Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

2.3.4.11. Élection de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou élu.

2.3.4.12. Publicité foncière

Le présent règlement sera publié au service de la publicité foncière compétent. Il en sera de même pour toute modification pouvant y être apportée par la suite.

Règlement de copropriété et état descriptif de division établis le 28/10/2026 par :

Ronan LENOIR
Géomètre-expert

