

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**  
**« ILOT OLYMPIE »**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION –**  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**A COLOMBES (HAUTS-DE-SEINE),**  
**LOT STADE 7 - ZAC ARC SPORTIF**

**Du 2 octobre 2019**



**SCP WARGNY - LELONG & Associés**  
**Notaires associés**  
**22, avenue Henri Barbusse**  
**6 Rue Bouin**  
**92700 COLOMBES**  
**Tél : 01.55.66.87.00 Fax : 01.55.66.87.01**  
**Site internet : [www.wargny-lelong.notaires.fr](http://www.wargny-lelong.notaires.fr)**

## **DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **ARTICLE 28. DISPOSITIONS GENERALES**

Il est rappelé, ici, conformément aux articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Que le Règlement de Copropriété détermine la destination des parties, tant privatives, que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe, également, sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

- Que le Règlement de Copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par son caractère et sa situation.

Et, conformément à l'article 10 de ladite loi :

- Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

- Et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il est enfin précisé :

- Que les droits donnés, dans le présent Règlement de Copropriété ne dispensent, en aucun cas, des autorisations administratives lorsqu'elles sont nécessaires si l'exercice de ces droits entraîne un changement d'affectation, le propriétaire du lot concerné devra alors respecter toutes les réglementations en vigueur.

### **ARTICLE 29. ENTREE EN VIGUEUR DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'état descriptif de division établi aux termes des présentes est d'application immédiate.

Conformément à l'article 1-1 de la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

Cela signifie que pendant la période de construction du bâtiment, et jusqu'à ce que soit souscrite la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux sus-visée, les dispositions du présent document ne sont pas applicables et leur bénéfice ne pourra en aucun cas et de quelque manière que ce soit être revendiqué par les acquéreurs.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 30. RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

### **ARTICLE 31. DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à **titre principal à l'habitation**, sauf ce qui est dit au paragraphe "Occupation" ci-après, sans autres limitations que celles imposées par les règles administratives de toute nature, et sous réserve des autorisations, que les utilisateurs doivent eux-mêmes recueillir, notamment en matière de sécurité incendie, accès des lieux au public, stockage ou manipulation de certaines matières, transformations d'une surface entraînant changement de son affectation telle qu'elle résulte des autorisations de construire actuelles.

A cet égard, il est précisé que la désignation des lots figurant ci-dessus n'a été mentionnée que pour les besoins de la publicité foncière et n'a aucun effet quant à l'affectation future desdits lots.

### **ARTICLE 32. USAGES DES PARTIES PRIVATIVES**

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le Syndicat les réalise dans les conditions prévues par cet article.

### **a) Occupation**

#### **Habitation**

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale avec possibilité d'y installer un siège de société ou et/ou un cabinet médical, sous réserve :

- de l'obtention des autorisations administratives nécessaires mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination principale de L'IMMEUBLE.
- de prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer l'isolation phonique de son local et des installations qui y seraient réalisées, afin de ne pas apporter de gêne particulière aux occupants des autres appartements.

En présence d'une profession libérale qui aggraverait les charges communes par son fait ou celui des personnes dont elle doit répondre, le copropriétaire concerné devra supporter l'intégralité des dépenses et frais supplémentaires liés à cette aggravation dont notamment les frais exposés par le syndicat des copropriétaires notamment auprès d'un géomètre expert dont l'intervention pourrait être requise pour déterminer une nouvelle grille de répartition des charges tenant compte de la profession libérale.

Tant que le Requéran restera propriétaire dans l'ensemble immobilier, il pourra utiliser un des locaux à titre de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

Il ne pourra être exploité ou opéré aucune activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les autres copropriétaires ou le voisinage dans les logements et leurs locaux accessoires. Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les lots privés.

Seront en outre seules autorisées les professions libérales compatibles avec le standing de l'immeuble et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de commerce, dans les logements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs pour un usage paisible.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille, location saisonnière ou de l'exploitation d'un garni.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux domestiques non bruyants seront tolérés à condition de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres copropriétaires. Tout élevage d'animaux est interdit.

Toutes dégradations du fait de ces animaux seront à la charge des propriétaires de ceux-ci. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble. La propreté des parties communes devant être préservée, les animaux devront donc faire leurs besoins en dehors de l'ensemble immobilier.

### **Commerces**

Les locaux commerciaux (lots 1, 32, 33 et 34 pourront être utilisés par les propriétaires ou par les bénéficiaires à titre d'occupation pour des activités de toute nature, notamment commerciales sous réserve des autorisations administratives le cas échéant nécessaires.

Les activités exercées ne devront pas être de nature à porter atteinte à la qualité ou à la sécurité de l'immeuble ou à entraîner une gêne anormale pour les autres occupants de l'immeuble par les bruits, les vibrations et les odeurs qui en résulteraient.

### **Seront interdits :**

- Les garages et ateliers de réparations, centre de contrôle automobile,
- Les laveries automatiques,
- Discothèques et boîtes de nuit,
- Les établissements contraires aux bonnes mœurs et à la morale.
- Structures de restauration rapide dont l'objet unique est la vente à emporter.

En conséquence, les propriétaires et les occupants devront veiller à ce que ces conditions soient respectées par toutes personnes ayant accès aux locaux.

Ils devront également veiller pour la bonne tenue de l'ensemble immobilier :

- à ce que les façades extérieures de leurs locaux ainsi que leurs vitrines demeurent en bon état d'entretien et de nettoyage,
- à ce que les abords et les parties communes ne fassent pas l'objet d'encombrement de leur fait.

Les livraisons des fournisseurs de ces locaux commerciaux ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de **l'IMMEUBLE**.

D'autre part, si l'activité exercée est susceptible d'entraîner des odeurs, l'aménagement des locaux devra comporter tous dispositifs d'évacuation, tous équipements complémentaires de filtrage permettant d'éviter les retombées d'odeurs gênantes, conformément aux dispositions réglementaires éventuellement applicables.

En particulier, si l'activité exercée est susceptible d'être bruyante, le copropriétaire devra réaliser ou faire réaliser les travaux nécessaires au respect des normes réglementaires applicables à l'activité exercée.

Les propriétaires des locaux devront faire leur affaire personnelle du respect de toutes les réglementations susceptibles d'affecter leur local, tant la configuration que par l'activité qui y est exercée. Il devra effectuer les travaux obligatoires qui en résulteront (flocage pour stabilité au feu, évacuation des fumées, etc.) suivant la réglementation en vigueur.

Les terrasses sur le domaine public et les terrasses dites « parisiennes » sont autorisés sous réserve des autorisations administratives.

Les copropriétaires des commerces et ses occupants (lots 1, 32, 33 et 34) auront la faculté d'implanter, dans les règles de l'art, (soit en toiture, soit en l'installant dans leurs locaux sous réserve du respect des normes sanitaires et réglementaires) à leur seule charge, des blocs de climatisation et/ou ventilation, sous réserve le cas échéant des autorisations administratives.

Les copropriétaires des commerces et ses occupants (lots 1, 32, 33 et 34) s'engagent à avertir le syndic de copropriété au moins une semaine à l'avance, sauf en cas d'urgence, du jour, de l'heure et des entreprises devant avoir accès auxdits matériels.

Etant rappelé que les gaines et conduits desservant les commerces, sont à jouissance exclusive et privative de ces derniers qui en auront la charge d'entretien et de conservation exclusive.

Ils pourront procéder à tous travaux de chemisage desdites gaines, de pose des extractions en toiture et de percement éventuel des souches de sortie en toiture sous réserve d'en avoir au préalable averti le syndic, et sous réserve du respect des règles de l'art.

Concernant l'installation et le raccordement de ce système de climatisation et d'extraction d'air et tout autre équipement, câblage ou installation quelconque du local commercial, les propriétaires et/ou exploitants des lots de commerce devront impérativement utiliser uniquement la gaine ou conduit comprise dans leur lot privatif débouchant sur la toiture du dernier étage.

Ils bénéficieront de tout droit d'accès, à titre gratuit compte tenu de caractère occasionnel, pour l'entretien, rénovation, remplacer et installation de ces matériels. Précision étant ici faite que les équipements, et installation implantées sur ces emplacements seront exclusivement entretenus par le propriétaire du commerce.

Le Requérant rappelle qu'il résulte de son titre de propriété, le pacte de préférence s'appliquant aux lots 1, 32, 33 et 34 :

**« 12. PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR »**

*A l'effet de permettre la réalisation de l'objectif d'implantation durable de commerce de proximité répondant aux besoins de la population, le **VENDEUR** bénéficiera d'un droit de préférence sur toute vente totale ou partielle des locaux commerciaux ou cession de contrat en état futur d'achèvement, pendant la durée de la convention d'aménagement visée dans l'exposé.*

*Le droit de préférence sera porté à la connaissance de tout propriétaire d'un*

local commercial (dénommé « Propriétaire »), l'**ACQUEREUR** devra s'obliger à le mentionner dans ses actes de vente des locaux commerciaux.

A cet effet, le pacte de préférence fait l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Les Parties conviennent d'arrêter les principales charges et conditions du pacte de préférence dans les termes suivants :

Ce droit de préférence pourra être exercé par le **VENDEUR** à son profit ou au profit de toute personne morale que le **VENDEUR** voudrait se substituer ou qui viendrait aux droits et obligations de ce dernier. Dans l'hypothèse d'une substitution, le **VENDEUR** restera garant du paiement du prix par le tiers substitué.

En conséquence, pendant la période de validité du pacte de préférence, le Propriétaire souhaitant vendre son local ou céder le contrat de vente en état futur d'achèvement du local, devra notifier au **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, ou par acte d'huissier, le prix, ses modalités de paiement et les conditions de l'aliénation.

Le **VENDEUR** se verra ainsi accorder la préférence à tout autre cessionnaire ou acquéreur à prix et à conditions égaux à ceux de la notification.

A défaut de réponse adressée par le **VENDEUR** au siège ou domicile indiqué dans la notification du Propriétaire dans les trente (30) jours de cette notification (délai porté à quarante-cinq (45) jours si la notification du projet d'aliénation intervient en juillet ou en août), cette réponse devra être faite également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le Propriétaire sera donc libre d'aliéner le local aux conditions indiquées dans sa notification.

- En cas d'exercice par le **VENDEUR**, à son profit ou au profit du tiers substitué, de son droit de préférence, son acquisition sera réalisée dans le délai de trois (3) mois de la date à laquelle il aura exercé son droit de préférence, et le prix sera réglé comptant à la date de la réalisation, où le cas échéant, selon les modalités particulières qui lui avaient été notifiées par le Propriétaire.

A défaut d'avoir régularisé l'acte de vente après avoir user de son pacte de préférence, le **VENDEUR** sera déchu définitivement de son droit d'exiger la réalisation de la cession, ainsi que du présent pacte de préférence.

- En cas de non-exercice par le **VENDEUR** de son droit de préférence, si l'aliénation projetée n'était pas réalisée dans les six (6) mois de la purge, celui-ci reprendrait vigueur, et en conséquence, le Propriétaire devra recommencer la procédure prévue au présent article.

L'aliénation en faveur du tiers devra être notifiée, par le Notaire rédacteur de l'acte de vente, au **VENDEUR** dans les quinze (15) jours de sa date.

*En cas de cession aux enchères publiques, par adjudication judiciaire ou amiable, le Propriétaire sera tenu vingt (20) jours au moins, avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Le **VENDEUR**, pour bénéficiaire de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur, aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal ; à défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.*

*Si le **VENDEUR** n'avait pas exercé son droit de préférence lors d'une aliénation, il garderait néanmoins le bénéfice de ce droit lors d'aliénations ultérieures par les nouveaux propriétaires successifs, et ce, pendant toute la période de validité du présent pacte de préférence. »*

### **Emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement sont destinés aux voitures de tourisme ou motocyclettes en état de marche et il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires.

Il est ici précisé que la configuration (en présence notamment de retombées de poutres) et la délimitation définitive des emplacements de stationnement pourra nécessiter une attention particulière de conduite et de manœuvre pour leur utilisation comme d'une manière générale, circuler dans l'espace collectif dédié au stationnement. La nécessité de réaliser plusieurs manœuvres pour garer un véhicule ne rendra pas cette dernière impropre à sa destination.

Les véhicules devront être correctement placés sur leurs emplacements respectifs, afin de ne pas gêner l'ouverture de la portière de la voiture voisine.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisses) devront sabler leur emplacement et procéder au nettoyage.

En aucun cas, un emplacement pour voiture automobile ne pourra être utilisé à titre de débarras.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de stationnement. Enfin, la transformation d'un ou plusieurs emplacements pour voitures en atelier de réparations est interdite.

Il ne pourra être entreposé d'essences ou d'autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

Il est interdit d'obtenir par quelque mode que ce soit les arrivées d'air frais naturel ou pulsé, tant dans les parties privatives que les parties communes, y compris à jouissance privatives et dans les emplacements de stationnement.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

Chaque propriétaire d'emplacement de stationnement, devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien, de réfection et d'extension de tous les ouvrages techniques qui se trouveraient dans son lot et en sous face de la dalle supérieure, et assurer notamment l'accès aux têtes de dégorgeage ; il devra permettre l'accès, sans indemnité, à ces différents éléments techniques à la première demande du syndic.

#### **b) Transformation des emplacements de stationnement couverts en boîtes fermées**

La transformation des parkings souterrains en boîtes fermées pourra être exécutée après l'obtention du certificat de non contestation de la conformité du permis de construire sus visé et ses modificatifs éventuels, délivré par la commune dont dépend l'immeuble, et sous réserve de l'accord des propriétaires des lots mitoyens et du respect des lois et règlements et du respect notamment :

- des indications techniques notamment de la part des pompiers ou liées à la surface des emplacements (dimensions suffisantes pour permettre la fermeture des parkings...),
- de la réglementation notamment au regard du plan de prévention des risques d'inondation et du caractère inondable du sous-sol,
- de l'emploi de certains matériaux,
- de la comptabilité de la clôture avec les nécessités du libre accès aux éléments d'équipement de l'immeuble inclus dans le périmètre et le volume de l'emplacement privatif (canalisations, ventilations, regards, extracteurs d'air...etc),
- des règles de sécurité,
- des règles concernant le système de fermeture.

Toutefois en raison de l'incidence que cela peut avoir sur l'accessibilité de la place voisine et sur la ventilation des sous-sols, la clôture des emplacements de stationnements, qui ne sont pas d'ores et déjà isolés des places voisines par un cloisonnement, ne pourra se faire qu'en accord avec :

- le ou les propriétaires du ou des emplacements de stationnement situés de part et d'autre de l'emplacement concerné ;
- le syndic ;
- et le cas échéant toute autorité compétente.

La clôture d'un emplacement de stationnement au sein duquel débouche une ventilation est interdite.

Tant les cloisonnements que le système de fermeture devront respecter les limites divisaires sans empiétement sur les parties communes, et être strictement implantés sans débordement au-delà de l'axe médian de la ou des bandes de peintures et être conforme à la réglementation.

L'entretien et la maintenance des ouvrages exécutés incomberont au seul copropriétaire concerné, sauf à celui-ci à prendre tous accords avec un ou des copropriétaires riverains en cas de transformation de deux parkings contigus en boîtes.

Le syndic est chargé de contrôler l'application des règles ci-dessus.

Son accord devra donc être demandé deux mois à l'avance.

Le syndic aura la faculté de prendre l'avis d'un architecte.

Il pourra imposer que l'architecte surveille les travaux, aux frais du copropriétaire qui boîtes son parking.

Dans le cas où le syndic estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas l'ensemble des normes ci-dessus énumérées, il pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux.

La faculté de procéder à la mise en place de box des emplacements de parking, dans les conditions ci-dessus, constituant un droit reconnu par le présent règlement, le syndic ne pourra s'y opposer sans raison.

Après exécution des travaux, il sera constaté par le syndic ou l'architecte de l'immeuble mandaté par le syndic, aux frais du copropriétaire concerné, la parfaite conformité avec le dossier présenté et encore l'absence de détérioration des parties communes.

Bien entendu, s'il était constaté une détérioration des parties communes, le coût de réparation de cette détérioration incombera au propriétaire auteur des travaux.

### **b) Bruits – Tranquillité de l'Immeuble**

De façon générale les occupants de l'Immeuble ne devront pas causer de trouble de jouissance (sons, odeurs ou toute autre cause), le tout compte-tenu de la destination de l'Immeuble.

L'usage des appareils audio, vidéo et informatique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

L'utilisation des avertisseurs sonores est interdite dans les parkings.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Les ventes publiques sont interdites.

### **c) Utilisation des fenêtres, balcons ou terrasses**

Il ne pourra être étendu ou posé de linge, caches vues ou d'objet sur le bord des fenêtres, sur les balcons et terrasses ; autres que des meubles de jardins ou bacs à fleurs.

L'installation de mobilier de jardin sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble et du site.

Les bacs à fleurs devront être fixés sur le côté intérieur des balcons et terrasses reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. Les bacs à fleurs ne devront pas déborder à l'extérieur de la façade ou à l'extérieur des balcons ou terrasses.

Les balcons, terrasses et jardinières devront être maintenus en parfait état d'entretien, notamment les exutoires devront être débarrassés régulièrement de toutes matières susceptibles d'empêcher l'écoulement de l'eau.

Il est interdit de clore les balcons et terrasses par quelques matériaux que ce soit. Les cannisses ou autres matériaux posés (matériaux tissés, etc ...) sur les gardes corps des balcons et terrasses sont strictement interdits, sauf éventuellement ceux autorisés par la copropriété.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un balcon ou d'une terrasse situés au-dessous d'exutoires d'eau, de balcons ou terrasses supérieurs devront supporter les conséquences de cette situation.

Précision étant ici faite que tout ouvrage, tel que jardinière en béton, sera interdit ou soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Tout objet ou ouvrage devra, en tout état de cause, être compatible avec la surcharge admissible des fenêtres, balcons, loggias terrasses et dalles.

En cas de présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Aucun percement ou scellement ne pourra être fait.

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

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

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leurs frais après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Tout aménagement éventuel et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons et terrasses sont interdits, sauf autorisation expresse du syndic.

Si le syndicat autorise ces aménagements et décorations, ils ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

#### **d) sans objet**

#### **e) Harmonie de l'immeuble**

Les portes d'entrée des locaux privés, les fenêtres et portes-fenêtres, volets et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons, loggia, terrasses et séparatifs et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, bien que constituant une « partie privative » pour certains, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'immeuble (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus aux sous faces des balcons ou en applique

sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'immeuble.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic ; cette teinte devra être choisie en harmonie avec les façades et les menuiseries. Ces stores seront posés soit en retrait contre la façade en cas de présence de balcons, soit dans les embrasures des fenêtres.

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'immeuble, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur de ceux existant à l'origine de la construction. Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées extérieurement individuellement.

La pose de caches vues sur les balcons, terrasses et/ou dans les jardins privés, autres que ceux installés dans le cadre de la construction de l'immeuble, est interdite. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Toute modification de l'aspect extérieur ci-dessus prévue ne pourra avoir lieu qu'après obtention de l'attestation de non contestation à la conformité.

#### **f) Plaques indicatrices**

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, tant dans les halls d'entrée que sur la façade extérieure de l'immeuble, une plaque indiquant au public notamment leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Conseil Syndical qui fixera l'emplacement où elle pourra être apposée.

Etant ici précisé que l'ensemble de ces signalisations devront être d'un modèle et d'une taille validés par la Commune et l'architecte de la résidence.

Le Syndic communiquera aux copropriétaires les emplacements autorisés pour ces signalisations (plaques, enseignes, flèches.....) et les modèles validés.

#### **g) Enseignes**

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sauf les exceptions ci-dessous énoncées.

Par dérogation au principe ci-dessus, le Requérent, propriétaire actuel de l'ensemble immobilier objet des présentes, aura toutefois le droit jusqu'à l'achèvement de la commercialisation, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,

- de maintenir sur le terrain les baraques de vente ou un appartement témoin,
- d'utiliser les appartements non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins,

Les copropriétaires et/ou leur gestionnaire auront la faculté d'apposer sur leur balcon ou devanture des commerces des panneaux indiquant la mise en vente ou la location de leur appartement.

Les copropriétaires des locaux commerciaux et leurs occupants pourront apposer en façade et après obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires, toute enseigne liée à leur commerce et activité. Les copropriétaires et leur occupant devront justifier au syndic de l'obtention des autorisations administratives.

#### **h) Réparations - Accès des ouvriers**

Les propriétaires, locataires et autres occupants des locaux devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles, matériel et marchandises et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

#### **i) Libre accès**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs au syndic ou à toute autre personne de son choix résidant dans l'ensemble immobilier. Les coordonnées de cette personne devront être portées à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

Pendant les périodes de livraison et d'après livraison de l'immeuble, le dépôt des clefs entre les mains d'une personne visée à l'alinéa précédent implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

#### **j) Chauffage - radiateurs**

En cas d'absence pendant la saison froide et si le Syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permettant d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des locaux de l'immeuble.

Dans le cadre de travaux d'aménagement suite à la livraison de l'Ensemble immobilier, les copropriétaires souhaitant déplacer ou supprimer des appareils de distribution de chauffage devront au préalable en informer le syndic et s'entourer de professionnel agréés si nécessaire afin de ne pas perturber la distribution globale du chauffage.

#### **k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

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

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

#### **l) Entretien des ventilations**

Les entrées et sortie d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du système de ventilation.

Le branchement des hottes sur les VMC ainsi que leur obscuration sont interdits.

#### **m) Sécurité des personnes et des biens**

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

L'utilisation d'appareils à combustion lente ou à bouteille de gaz est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives des lots devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

#### **n) Surcharge des planchers**

Il ne pourra être placé ni entreposé dans les logements, ou sur les balcons, terrasses ou loggias ou dalles aucun objet dont le poids excéderait la limite autorisée fixée par le descriptif technique de chaque constructeur des logements, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

#### **o) Modifications**

Avant la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité par l'organe compétent et de l'attestation sur la performance énergétique de l'immeuble, les acquéreurs ou occupants ne devront effectuer aucun travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de cette dernière.

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing, à l'aspect de l'immeuble, aux qualités des isolations thermiques et acoustiques, aux règles générales de l'architecture de l'ensemble immobilier et à la destination de l'Immeuble.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'accord de l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront également à sa charge ainsi que la souscription d'une police d'assurance responsabilité et de dommages.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur.

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les appartements, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté. Dans l'hypothèse où des travaux de modifications de la nature des revêtements de sol auraient pour conséquence le non respect des normes d'isolation phonique, la société constructrice ne pourra en tout état de cause voire sa responsabilité engagée ni par le syndicat ni par un copropriétaire victime.

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

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

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

D'une manière générale, toutes les modifications seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur et à celles du permis de construire et permis de construire modificatif ; ces travaux seront réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Le requérant ne pourra en aucune manière être tenu pour responsable de toutes conséquences qui résulteraient de la fermeture des emplacements ci-dessus mentionnés ; il ne pourra pas être recherché pour toutes diminutions de surfaces utiles qui découleraient de la réalisation de ces travaux.

Le bâtiment du présent ensemble immobilier étant édifié dans les normes de la **RT 2012**, l'objectif principal de cette réalisation est de limiter la consommation en énergie des bâtiments (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, climatisation, auxiliaires de ventilation et de chauffage).

La perméabilité à l'air du bâtiment, les débits de ventilation des installations, les dispositifs de régulation et de programmation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de gestion de l'air, sont calculés pour répondre aux normes de la RT 2012.

Ainsi, l'ensemble des aménagements, équipements et matériaux du bâtiment (parties communes et parties privatives) ne devront subir aucune modification, même mineure, ni aucune dégradation.

Les copropriétaires s'engagent par les présentes à se conformer aux règles strictes d'utilisation et de maintenance inhérentes aux bâtiments édifiés dans les normes de la RT 2012.

**p) Parties communes susceptibles d'être incluses dans les parties privatives**

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en sont la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne sont accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour

cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, ou des regards d'évacuation dans certaines terrasses privatives, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans.

#### **q) Responsabilité**

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

#### **r) Antennes**

Il ne pourra être installé d'antenne individuelle sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite, par voie hertzienne ou par câble dans la copropriété et si la chaîne souhaitée n'est pas captée, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne,
- l'endroit précis où il souhaite la poser,
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic devra mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ce sujet.

L'assemblée aura trois possibilités :

- accepter le projet,

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement, le tout dans le respect des éventuelles autorisations administratives.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

- proposer une solution substitutive,
- refuser en motivant son refus.

#### **s) Locations – Dispositions des parties communes**

Les locataires ou occupants des locaux, à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du règlement de copropriété. Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de copropriété par les soins du bailleur ou copropriétaire intéressé.

Le copropriétaire bailleur est seul responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il sera seul redevable des quotes-parts des diverses charges afférentes à son lot et des dommages et intérêts éventuels.

Les dispositions des présentes s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers, sous une autre forme que la location.

#### **t) Vols - Cambriolages**

Chaque copropriétaire renonce, par adhésion aux présentes dispositions, à exercer un recours contre le syndicat des copropriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Semblable renonciation devra être exigée par le bailleur de son locataire, à défaut de quoi, il devra supporter les conséquences de tous recours qui pourraient être exercés par ce dernier.

### **Dispositions diverses**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente.

En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation, notamment, des robinets de purge, regards y afférents.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe.

### **ARTICLE 33. USAGES DES PARTIES COMMUNES**

#### **a) Usage**

1°) Chacun des copropriétaires, locataires ou occupants usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, locataires ou occupants dans le strict respect des clauses et dispositions figurant aux cahiers des charges et règlements de copropriété s'y rapportant.

2°) Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'ensemble ne pourra stationner sur les voies de circulation de la copropriété et notamment sur les voies d'accès réservées aux pompiers s'ils en existent.

3°) Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours, circulations et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

4°) Les sas d'entrée, dégagements et circulations extérieures ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ou à entreposer des objets divers.

5°) L'entrée de la résidence est interdite aux quêtes, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

6°) Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

7°) Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage, à la réglementation et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

8°) Les livraisons devront être effectuées dans les conditions et heures prescrites par la réglementation municipale.

9°) Les encombrants ne peuvent être stockés dans les locaux poubelles. Ils doivent être débarrassés par les occupants.

10°) Les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes, quelle que soit leur origine qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble.

11°) L'usage d'engin à échappement libre ou bruyant est interdit dans l'ensemble immobilier.

12°) L'usage des espaces communs comme aire de jeux est interdit.

L'entretien des arbres de haute tige, jardins communs et autres plantations communes, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres de hautes tiges et de cueillir des fleurs situées dans les jardins communs.

Les plantations doivent être respectées.

En raison de la pollution résiduelle présente sur site avant travaux, et ce par mesure de précaution, toute plantation au rez-de-chaussée, en pleine terre, d'arbre, d'arbuste ou de plante donnant des fruits comestibles est formellement interdite.

13°) Les boîtes aux lettres situées à l'extérieur du bâtiment sont interdites.

14°) Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

15°) Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront conserver, accumuler, déposer sur les voies, trottoir ou autres parties communes aucun dépôt de matériaux, de décharges, d'ordures ou autres.

16°) Les ordures et déchets devront être stockés dans les containers prévus à cet effet.

17°) Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la commune. Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts tant sur la voirie que sur les aires poubelles ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et au plus tôt à partir de 18 heures sauf réglementation locale spécifique.

S'il s'avère qu'après cette collecte, des déchets demeurent sur la voirie, il devra être procédé dans les meilleurs délais à l'enlèvement de ces déchets et au nettoyage de la voirie au droit de l'assiette de la copropriété.

18°) Les officiers de police judiciaire seront autorisés à pénétrer dans l'ensemble immobilier lorsqu'ils en seront requis par les habitants pour venir constater les infractions qui y seront commises (CPP, art 53 al. 2).

19°) Les copropriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Il est notamment rappelé que le sol et sous-sol demeurant une partie commune générale, certains équipements de réseaux divers tels que canalisations, câbles, regards

de visite, compteurs électriques, compteurs d'eau, local PTT... peuvent se trouver implantés dans ces emprises. Les copropriétaires devront par conséquent souffrir la présence de ces équipements et des interventions relatives à leur entretien ou leur renouvellement.

De même, les copropriétaires devront permettre un accès à leurs parties privatives pour tout travaux d'entretien et de remise en état à réaliser sur les parties communes « inaccessibles » par les parties communes de l'immeuble, au profit du personnel expressément mandaté par le Syndic.

A titre d'exemple, et sans que cette liste soit exhaustive, les propriétaires des lots situés en limites des terrasses « inaccessibles » s'obligeront à laisser un libre passage à leur(s) lot(s) pour toutes opérations de maintenance et de travaux nécessaires. Aussi, les propriétaires s'obligeront à laisser un libre passage pour l'entretien de certaines gaines et compteurs éventuellement « inaccessibles » par les parties communes de l'immeuble. Sauf cas d'urgence, le syndic préviendra 7 jours à l'avance le(s) propriétaire(s) de(s) lot(s) concerné(s) des dates et heures d'intervention.

Les services concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux usées..., bénéficieront d'un droit d'accès aux parties communes de la copropriété pour effectuer toutes opérations de maintenance et de relevé nécessaires.

20°) Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

21°) compte tenu du caractère inondable du sous-sol, tout percement de l'infrastructure du sous-sol est interdit.

D'une manière générale, les résidents devront avoir un usage raisonnable des parties communes, sous leur seule responsabilité. Ils devront laisser ces espaces propres. Les résidents seront responsables de leurs invités.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

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

En cas de dommages causés à des tiers par le fait de la circulation ou de la présence de véhicules ou de cycles dans l'ensemble immobilier objet des présentes, les propriétaires de ceux-ci en seront seuls responsables ; de même, le vol, les cambriolages, l'incendie et les accidents, ainsi que les troubles quelconques ne pourront en aucun cas, mettre en cause la responsabilité de la copropriété. Les propriétaires de véhicules ou de cycles auront seuls à répondre de ces responsabilités et risques.

### **b) Entretien**

Le Syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son Syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des Sociétés spécialisées et ce, dès l'achèvement de l'ensemble immobilier. Ce sont notamment les pompes de relevage, les systèmes de désenfumage des paliers et cages d'escalier, les ascenseurs, les portiers électroniques les extracteurs de V.M.C., les

installations de plomberie, l'éclairage de sécurité, les ferme-portes, les espaces verts s'il en existe.

### **c) Emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite**

La demande de permis de construire ayant été déposée après le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les dispositions de l'article 8 de la Loi numéro 65-610 du 10 juillet 1965 et de l'ordonnance numéro 2014-1090 en date du 26 septembre 2014 prévoyant un emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite en partie commune sont applicables aux présentes.

L'emplacement de stationnement numéro B314 du plan du sous-sol annexé aux présentes constitue une partie commune générale telle que décrite ci-dessus.

Conformément au décret n°2017-688 du 28 avril 2017, les dispositions dudit décret sont ci-dessous littéralement reproduites:

#### **"Article 1**

*Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.*

*L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.*

#### **Article 2**

*Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.*

*Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.*

#### **Article 3**

*Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.*

*Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint*

*à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.*

*Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.*

*Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.*

**Article 4**

*Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.*

**Article 5**

*En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.*

*A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.*

**Article 6**

*Les dispositions des articles 1er à 5 du présent décret sont reproduites dans le règlement de copropriété.*

**Article 7**

*Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 précitée, le présent décret s'applique aux immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015."*

**ARTICLE 34. RESPECT DES REGLEMENTATIONS**

En cas de manquement aux obligations ci-dessus, le copropriétaire concerné pourra être mis en demeure de se mettre en conformité par le Syndic au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'exécution, le Syndic pourra prendre toute mesure, afin de faire respecter le présent règlement aux frais du copropriétaire concerné

Le Syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par les différentes réglementations relatives à la protection des bâtiments d'habitation et de leurs occupants.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

**CHAPITRE II - OPERATIONS DIVERSES MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE -  
MODIFICATION DES LOTS - LOCATIONS - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES  
PARTIES PRIVATIVES.**

**SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

**ARTICLE 35. DEFINITION**

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

**ARTICLE 36. OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

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

Les dispositions ci-dessus apportées s'appliquent à l'Etat Descriptif de Division et à ses modificatifs.

**ARTICLE 37. COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.**

**Documents publiés**

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

Mention expresse devra être portée à l'acte.

Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou concessionnaire.

**Documents non encore publiés**

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant, ou constatant, le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger, du nouveau propriétaire ou du concessionnaire, qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents

non encore publiés, le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du Syndicat.

#### **Etat descriptif de division**

Les dispositions convenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'Etat Descriptif de division et à ses modificatifs.

#### **ARTICLE 38. OBLIGATIONS AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION**

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du Syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement, postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations et des travaux engagés, ou effectués, antérieurement à la mutation.

L'ancien propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation ; il ne peut exiger la restitution des sommes, par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndicat.

En vue de l'information des parties, le Syndic peut-être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

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

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

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.

Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié,
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 susvisé et ce d'une manière même approximative,

- b) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
- c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser, ou constater, le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte, ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit, en tout ou en partie, quelque soit le requérant. Le Syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte ou au copropriétaire demandeur.

### **ARTICLE 39. MUTATION A TITRE ONEREUX - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, 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 éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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.

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

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

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

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

2). Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux années antérieures aux deux dernières années échues,

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 40. MUTATION A TITRE ONEREUX – CERTIFICAT CONCERNANT L'ACQUEREUR**

Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire devra notifier 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 devra délivrer 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 au sens du 2° du présent II, 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.

#### **ARTICLE 41. MUTATION PAR DECES - CESSATION DE L'INDIVISION**

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de mutation et celle d'entrée en jouissance.

#### **ARTICLE 1. NOTIFICATION PREALABLE A LA MUTATION**

Conformément à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, 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 au sens du 2° du II de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

#### **ARTICLE 42. NOTIFICATION DES MUTATIONS**

Tout transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, toute constitution, sur ce dernier, 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'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire des droits, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu sous le titre ci-après, concernant l'administration de la copropriété, et, plus particulièrement, la tenue des Assemblées Générales.

#### **ARTICLE 43. ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES**

Tout nouveau copropriétaire, ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, sur un lot, ou une fraction de lot, doit notifier, au Syndic, son domicile réel ou élu, en FRANCE, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

#### **SECTION II - MODIFICATION DES LOTS**

##### **ARTICLE 44. DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS DES LOTS**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots, ou en céder aux copropriétaires voisins ou encore diviser leurs lots en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier, à leurs frais, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question dans le respect de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, à la condition que ce total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges, résultant des modifications ainsi effectuées, sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sera soumis aux conditions ci-dessus, en cas de revente partielle, sans remise des lieux en leur état primitif.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'Etat Descriptif de Division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots, pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera, à ce dernier, un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots, en un seul, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier

Par exception à ce qui vient d'être dit, les propriétaires sont, d'ores et déjà, autorisés à subdiviser leurs lots et ou réunir leurs lots, comme bon leur semblera, à créer, ainsi, autant de lots nouveaux qu'ils jugeront utiles, et à répartir, entre ces lots, tant la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales affectée au lot d'origine, que les quote-part dans les différentes catégories de charges, sans avoir à

remettre ces modifications et nouvelles répartitions à l'approbation de l'Assemblée Générale, mais dans le cas seulement, et sous la conditions formelle, que les nouvelles répartitions des droits, dans la propriété du sol et des parties générales et des différentes catégories de charges, se fassent de la façon suivante :

- la quote-part attribuée, aux termes des présentes, au lot objet de la subdivision, de la propriété du sol et des parties communes générales et dans les différentes catégories de charges, sera répartie entre les nouveaux lots issus de cette subdivision, par un géomètre expert, lequel devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.
- la quote-part attribuée au lot objet de la réunion devra être la somme de tous les tantièmes des lots réunis.

Dans ce cas, et dans ce cas seulement, le ou les propriétaires intéressés pourront directement établir l'acte modificatif aux présentes ci-dessus prévu ; ils devront, néanmoins, informer le Syndic à la signature de cet acte en lui notifiant le projet au moins dix jours à l'avance.

Le Syndic aura, alors, la charge d'informer la plus proche Assemblée Générale des modifications intervenues dans ces conditions.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires, et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'Etat Descriptif de Division, ou le Règlement de Copropriété, viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière, devra être remise :

- 1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt, en suite de celles-ci, au rang de ses minutes.

Le coût de ces copies authentiques et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des copropriétaires, opérant cette modification.

### **SECTION III - HYPOTHEQUES**

#### **ARTICLE 45. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HYPOTHEQUES**

Tout copropriétaire, qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance, à son créancier, des dispositions de la quatrième partie ayant trait aux Assurances.

Il devra obtenir, dudit créancier, qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance, ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'Emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, pour le cas de reconstruction de l'immeuble décidée aux termes d'une Assemblée Générale.

## **SECTION IV - LOCATIONS**

### **ARTICLE 46. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOCATIONS**

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de cet acte.

Le copropriétaire bailleur restera, solidairement, responsable du fait ou de la faute de ses locataires, ou sous-locataires.

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

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

## **SECTION V - DROITS REELS**

### **ARTICLE 47. CONSTITUTION DES DROITS REELS – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

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

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

### **ARTICLE 1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SOLIDARITE**

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 d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

Sans préjudice de l'application des dispositions ci-après, les nus propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

## TROISIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### CHAPITRE I – SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE 48. DEFINITION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

**1°/** - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes dans le respect de la destination générale de l'immeuble, c'est-à-dire principalement à usage d'habitation, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun qui ne relèvent pas de la compétence particulière de l'éventuel syndicat secondaire.

Il est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété sauf celles qui relèvent de l'intérêt particulier de l'éventuel syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de ses assemblées générales.

Il peut décider la création d'un syndicat secondaire.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant, qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il a également qualité pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé "**Syndicat des copropriétaires OLYMPIE**".

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 placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

### Immatriculation du Syndicat des Copropriétaires

Conformément aux dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, introduits par l'article 52 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en date du 20 février 2014, il devra être procédé par le syndic, sous peine d'astreinte, à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires auprès du registre institué par ladite loi aux fins de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements.

Conformément au décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats copropriétaires, lors de l'immatriculation des immeubles mis en copropriété, le notaire transmet au teneur du registre les informations mentionnées au 1° du II de l'article L.711-2 et les informations mentionnées au I et au III de l'article R.711-9 ainsi que les données d'identification du syndic provisoire.

Précisions étant ici faites :

- qu'en application des dispositions de l'article L.711-5 du code précité, tout acte authentique de vente devant notaire ayant pour objet un lot dépendant de l'immeuble devra comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété ;
- que les définitions, procédures et modalités techniques de déclaration, de consultation et de conservation des données nécessaires à l'application des dispositions dudit décret seront définies par arrêté du ministre chargé du logement.

**2°/** - Conformément à l'article 1-1 de la Loi du 10 juillet 1965, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

Il prend fin si la totalité de l'Immeuble vient à appartenir à une seule personne.

## **CHAPITRE II – ASSEMBLEE GENERALE**

### **ARTICLE 49. DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont pas prises en compte dans le calcul de la majorité.

## **ARTICLE 50. CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES**

### **a) Convocation**

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans les six (6) mois de l'achèvement de l'IMMEUBLE dans la mesure où des lots se trouveront appartenir à des propriétaires différents.

Au cours de cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic dans le respect des dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, fixera le montant de sa rémunération, arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Après, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du Décret du 17 mars 1967, une Assemblée Générale des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par des copropriétaires possédant, ensemble, au moins le quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus de se conformer à l'article 8 du Décret du 17 mars 1967. Ils font la demande, au Syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

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

Conformément à l'article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire, ou un mandataire de Justice, à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée, l'assignation est délivrée au Syndic.

**b) Délai de convocation**

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins au moins vingt et un jours calendaires avant la réunion par lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou télécopie avec récépissé, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

**c) Destination des convocations**

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale ainsi que les représentants statutaires des associations de locataires visées par l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et que les titulaires d'un contrat de location accession régi par la loi 84-595 du 12 juillet 1984.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à des associés, conformément à l'article 23 de la Loi du 10 juillet 1965 et à l'article 12 du Décret susvisé du 17 mars 1967, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic, ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée et à la demande de ces derniers, les noms et domicile réel, ou élu, de chacun des associés, il doit, immédiatement, informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa précédent.

La convocation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires est, également, notifiée au représentant légal de la société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Les mutations de propriété n'étant opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée. Elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou de démembrement d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

**d) Lieu de réunion**

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

**e) Contenu des convocations**

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Sont notifiés, au plus tard, en même temps que l'ordre du jour les pièces visées à l'article 11 du Décret précité du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, modifié par décret n°2013-205 du 11 mars 2013.

#### **f) Ordre du jour complémentaire**

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du d) de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

#### **ARTICLE 51. TENUE DES ASSEMBLEES**

L'Assemblée Générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

L'Assemblée Générale élit son Président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages, et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le Président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents, ou représentés, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille, certifiée exacte par le Président de l'Assemblée, et établie en conformité de l'article 14 du Décret du 17 mars 1967, est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivantes du code civil.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, qu'il soit ou non membre du Syndicat .L'habilitation est faite par simple lettre.

Toutefois, le Syndic, son conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Toutefois, cette limite peut être dépassée à la condition que le total des voix, dont disposent le mandataire lui-même et ses mandats, n'excède pas cinq pour cent (5%) des voix du Syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux Assemblées en leur lieu et place.

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 13 du Décret précité.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par les Membres du Bureau. Les copies, ou extraits, de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Syndic.

Le procès-verbal est établi conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularisation des délibérations.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part des parties communes, sous réserve de l'application au 2<sup>ème</sup> alinéa du I de l'article 22, de la Loi du 10 juillet 1965, relative à la réduction des voix des copropriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue porte sur une des charges spéciales, définies au présent Règlement, seuls les copropriétaires, à qui incombent ces charges, peuvent voter, ils disposent, alors, chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

## **ARTICLE 52. MAJORITE**

### **a) Décisions Ordinaires**

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

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

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

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) sans objet

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

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

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

Conformément à l'article 24-1 de la Loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième

phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de ladite Loi.

Conformément à l'article 24-2 de la Loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles [L. 33-6](#) et [L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques](#) est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

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

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'[article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966](#) relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Cette installation, réalisée aux frais de l'opérateur conformément à l'article L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques, fait l'objet d'une convention conclue dans les conditions prévues à l'article L. 33-6 du même code avec le syndicat des copropriétaires, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

#### **b) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité (article 25)**

Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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 ;
- 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) sans objet ;
- 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) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à cette dernière majorité mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24 susvisé sauf pour les décisions mentionnées au n et o de l'article 25 de la Loi.

Dans ce cas lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;
- Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

**c) Décisions extraordinaires prises dans des conditions particulières de majorité (article 26)**

Sont prises, à la majorité des Membres du Syndicat, représentant, au moins, les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la Loi du 20 juillet 1965;

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

c) Les 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 ;

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

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

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

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

**d) Décisions extraordinaires prises dans des conditions particulières de majorité (article 26-4)**

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire 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.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, 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, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4 de la Loi du 10 juillet 1965, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

**e) Dispositions générales**

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

L'Assemblée Générale ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits et obligations des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier objet des présentes.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée.

Ces décisions sont notifiées aux défaillants, ou opposants, conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la Loi du 10 juillet 1965 et de l'article 18 du Décret du 17 mars 1967.

### **CHAPITRE III – SYNDIC**

#### **ARTICLE 53. GENERALITES**

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'Immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

#### **ARTICLE 54. DESIGNATION**

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer, pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, de déplacements, etc...), seront, également, portés aux charges communes.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

II. Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES ayant son siège social à TOULOUSE (31200) 9, impasse de Borderouge, exercera les fonctions de syndic provisoire ou nommera un syndic provisoire.

Le syndic provisoire aura pour mission de souscrire les abonnements de service généraux et de réunir la première assemblée générale, laquelle nommera le syndic définitif.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix.

En application de l'article 19 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, 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.

Le syndic provisoire aura pour mission de souscrire les abonnements de service généraux et de réunir la première assemblée générale, laquelle nommera le syndic définitif.

Conformément à l'article 17 de la Loi de 1965, ce syndic provisoire ne peut 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.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

#### **ARTICLE 55. POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'Immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

### **a) Entretien et travaux**

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

Il est d'autre part rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Toutefois 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.

### **b) Administration et gestion**

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'Immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale, en vertu l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

Il détiendra les archives du syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des Copropriétaires et les pièces annexes. Il délivrera des copies, ou extraits, qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'Immeuble et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Conformément à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche

synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

**II.** – Toute convention, entre le Syndicat et le Syndic, ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

#### **ARTICLE 56. POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

**I.** - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

**II.** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services notamment à l'égard de l'AFUL visée aux présentes.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'Immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

**III.** - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

**a)** en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'Immeuble.

Il bénéficie des articles 10-1 et 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

**b)** dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

**IV.** - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En application de l'article 18-2 de la Loi du 10 juillet 1965, en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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

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

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical au moins trois mois à l'avance.

#### **CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL**

##### **ARTICLE 57. DEFINITION DU CONSEIL SYNDICAL**

Il est institué, par tout Syndicat, un Conseil Syndical dont les Membres sont désignés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le Conseil est composé de trois membres au moins et sept membres au plus, désignés pour une durée maximale de trois (3) ans renouvelables.

Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ses parents en ligne collatéral ses ascendants ou descendants, ses préposés, ne peuvent pas être Membres du Conseil Syndical, sauf en cas d'existence d'un Syndicat Coopératif.

Le Conseil Syndical est un organisme consultatif et ne peut se substituer au Syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

Son rôle est d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

A cet égard, le Conseil Syndical donne son avis, au Syndic ou à l'Assemblée Générale, sur toutes les questions concernant le Syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

L'Assemblée Générale peut décider, par une délibération spéciale et à la majorité de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de Conseil Syndical. Cette faculté n'existe pas dans le Syndicat Coopératif.

#### **QUATRIEME PARTIE - ASSURANCES**

##### **ARTICLE 58. ASSURANCES DE LA COPROPRIETE**

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents, de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers),

2°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble, ses appareillages et équipements (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...), les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives aux ascenseurs,

3°) La responsabilité civile pour les accidents de travail pouvant survenir au concierge, ou à tout autre préposé, salarié, de l'ensemble des propriétaires.

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

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutefois, jusqu'à son achèvement, l'immeuble sera assuré par les soins du Requéranant ou par toute autre personne qui exercera les fonctions de Syndic provisoire, et cette assurance sera, obligatoirement, reprise par le Syndicat des Copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et les recours des voisins contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

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

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

## **CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 59. CONTESTATION**

Sans préjudice de l'application de textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent Règlement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent dans un délai de dix (10) ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites, par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

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

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

### **ARTICLE 60. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Assemblée Générale peut modifier le présent Règlement de Copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, conformément à l'article 26b de la Loi du 10 juillet 1965.

Ces décisions sont adoptées, par l'Assemblée Générale, à la majorité des Membres du Syndicat représentant, au moins, les deux/tiers des voix.

### **ARTICLE 61. MODIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES CHARGES**

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

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

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

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 leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux, ou des actes d'acquisition ou de disposition, sont décidés par l'Assemblée Générale, statuant à la majorité exigée par la Loi, la modification de la répartition des charges, ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

- En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges, entre ces fractions, est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si le règlement de copropriété a prévu la répartition des charges entre les fractions des lots issus de la division.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale, modifiant les bases de répartition des charges, dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

#### **ARTICLE 62. AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION**

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi du 10 juillet 1965.

#### **ARTICLE 63. RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi du 10 juillet 1965.

Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

### **SIXIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 64. PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété sera publié au service de la publicité foncière compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

#### **ARTICLE 65. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application du présent règlement de copropriété, la partie aux présentes fait élection de domicile en son siège.

#### **ARTICLE 66. POUVOIRS POUR PUBLIER**

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs nécessaires sont donnés à tous clercs de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

A l'effet de produire à l'administrateur des finances publiques, les justifications qu'il pourrait réclamer et de signer tous actes complémentaires, ou rectificatifs ou modificatifs, de l'identité de la société comparante, de la désignation, de l'origine de propriété, des servitudes et ce, pour les besoins de la publicité foncière, ainsi que toutes rectifications éventuelles d'erreurs matérielles.

**ARTICLE 67. MENTION LEGALE D'INFORMATION "CNIL"**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Office Notarial de Maîtres Christophe WARGNY, Cyrille LELONG, Solenne de VILLARTAY, Antoine FAVERIE, Colbert MERCIER, Séverine BIENNE THORAVAL, Constance BRÉZAC et Séverine ORSINI, Notaires associés à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22, Avenue Henri Barbusse. Téléphone : 01.55.66.87.00 Télécopie : 01.55.66.87.01 Courriel : wla@paris.notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE sur deux cent six pages

Comprenant :

Renvoi : *neant*  
Blanc barré : *neant*  
Ligne entière : *neant*  
Chiffre nul : *neant*  
Mot nul rayée : *neant*

*TV*

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, les jour mois et an susdits.

Les feuilles du présent acte et ses annexes, à l'exception des plans, sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas à être paraphées par le Notaire non plus que par les signataires de l'acte, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971, modifié par le décret n°2005-973 du 10 août 2005, article 4 (JORF 11 août 2005 en vigueur le 1er février 2006).

Après lecture faite par le Notaire soussigné.



*[Signature]*

*TV*