



Département de la Haute-Garonne
COMMUNE DE TOULOUSE
120 rue du Faubourg Bonnefoy
Référence cadastrale : section 805 AB n° 315

RESIDENCE
« 120 rue du Faubourg Bonnefoy »

**PROJET D'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET DE
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

SARL LBP Etudes et Conseil

Affaire : 220103

Sommaire

Première partie :	2
PRESENTATION GENERALE DE L'IMMEUBLE	2
Préambule	2
Mise en Copropriété et législation : urbanisme et contrôles réglementaires	3
Deuxième partie :	4
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	4
I/ Publication	4
II/ Désignation de l'immeuble :	4
III/ Distinction et description des parties communes et des parties privatives	5
IV/ Définition des lots	6
IV-1/ Quote-part des parties communes de copropriété	6
IV-2/ Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes de copropriété	6
IV-3/ Description détaillée des lots	7
IV-4/ Tableau récapitulatif	9
Troisième partie :	11
REGLEMENT DE COPROPRIETE	11
I/ Distinction des parties communes et des parties privatives	11
I-1/ Les parties communes	11
I-2/ Les parties privatives	14
I-3/ Les parties mitoyennes	15
II/ Destination et usage de l'immeuble	15
II-1/ Destination générale de l'immeuble	15
II-2/ Usage des parties communes	15
II-3/ Usage des parties privatives	17
II-4/ Dispositions diverses	20
III/ Etat de répartition des charges	21
III-1/ Généralités - méthode de calcul des tantièmes de charges communes de l'immeuble	21
III-2/ Charges communes générales	22
III-3/ Charges communes spéciales	24
III-4/ Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun	24
III-5/ Charges privatives	24
III-6/ Charges mitoyennes	26
IV/ Partie réglementaire	26
IV-1 / Les organes de la copropriété - administration des parties communes	26
IV-2/ Provisions – fonds de travaux – garantie	31
IV-3/ Assurances	32
IV-4/ Opérations diverses	33
IV-5/ Dispositions finales	37
Quatrième partie :	38
LES PLANS DE MISE EN COPROPRIETE	38

Première partie :

PRESENTATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

La société SAS 120 FB a chargé la SARL LBP Etudes et Conseil, Géomètres-Experts associés à BALMA, 12 avenue Prat Gimont, d'établir L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et LE REGLEMENT DE COPROPRIETE d'un immeuble situé 120 rue du Faubourg Bonnefoy à TOULOUSE.

L'Expert a dressé un plan de l'immeuble divisé à partir de plans Architecte réalisés le 24 Février 2022 par le cabinet d'architectes SILVEA Architectes, Architectes à Toulouse (Réf. « VENTE Rez-de-chaussée, VENTE 1^{er} étage, VENTE 2^{ème} étage et VENTE 3^{ème} étage »).

Chacune des parties privatives constituant un même lot figure avec un nombre rappelant le numéro distinctif dudit lot. Ces parties privatives sont teintées de couleurs différentes sur les plans de mise en copropriété.

Préambule

I – Le présent document est composé de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION en deuxième partie et du REGLEMENT DE COPROPRIETE en troisième partie. Ils sont établis conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a pour objet :

- 1) D'établir l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
- 4) D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

II – Les dispositions du présent règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III – A titre d'information, les articles n° 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 et celles du décret prises pour leur application sont d'ordre public.

Toutes clauses contraires sont réputées non écrites.

Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires
- la répartition des charges de l'immeuble
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du syndicat des copropriétaires
- l'assemblée générale des copropriétaires
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du syndic
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du conseil syndical
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du syndicat
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale
- la scission de copropriété

- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté
- la surélévation et la construction de bâtiment

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

Mise en Copropriété et législation : urbanisme et contrôles réglementaires

Autorisations d'urbanisme :

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire valant permis de démolir PC 031 555 20 C0363 en date du 04/01/2021 puis d'un transfert de permis PC 031 555 20 C0363 T01 en date du 05/01/2022 au profit de la société SAS 120 FB.

Diagnostic Technique Amiante :

A compléter une fois le diagnostic réalisé.

Dispositions relatives à la construction

Risque parasitaire :

Au vu de l'application de l'arrêté du 27 juin 2006, relatif à la protection des bâtiments contre l'action des termites et des autres insectes xylophages, il conviendra de prendre des dispositions afin d'assurer une surveillance régulière du sous-sol le cas échéant ou de manière générale des parties de l'immeuble en contact avec le sol.

Cette surveillance concernera la détection visuelle de tous réseaux de « cordonnets » (tunnels ou galeries en surface produits par les termites et servant de voies de circulations à celles-ci) pouvant être présent au niveau du sous-sol s'il en existe un ou existera un en cas de travaux ultérieurs.

Pour assurer cette surveillance, il devra être fait appel à un spécialiste dans la détection et le traitement des termites.

Diagnostic Technique Global avant mise en copropriété (immeuble de plus de dix ans) :

A compléter une fois le diagnostic réalisé.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires :

L'obligation d'immatriculation incombe au notaire chargé de dresser l'acte portant l'état descriptif de division et règlement de copropriété. Si l'immatriculation lors de la mise en copropriété n'a pas été faite, le syndic aura la charge de réaliser les démarches relatives à l'immatriculation à un registre tenu par un établissement public (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Carnet d'entretien :

Un carnet d'entretien de l'immeuble, conforme au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être mis en place, il sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot. Cette obligation est précisée dans le Règlement de Copropriété.

Fiche Synthétique de la copropriété :

Le syndic doit établir et mettre à jour chaque année une fiche synthétique. Cette fiche réunit les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti – (article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Deuxième partie :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I/ PUBLICATION

L'état descriptif de division en tant que document décrivant un immeuble doit faire l'objet d'une publication conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

II/ DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE :

ADRESSE :

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à TOULOUSE, 120 rue du Faubourg Bonnefoy.

ASSIETTE FONCIERE :

Figurant au cadastre de la commune de TOULOUSE, section 805 AB, n° 315 d'une contenance fiscale de 3a12ca.

LES SERVITUDES :

Les servitudes pouvant exister pour le passage de réseaux souterrains seront maintenues. L'immeuble continuera à bénéficier de toutes les servitudes actives ou passives, continues ou discontinues existantes. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de dispositions légales ou réglementaires, ou de la situation naturelle des lieux.

LES PLANS ANNEXES

Sont demeurés en annexes du présent document, dans la partie quatre « Les plans de mise en copropriété », les plans suivants établis par l'expert, Géomètre-Expert de la SARL LBP Etudes et Conseil, demeurant 12, avenue Prat Gimont à BALMA.

Ces plans ont été réalisés à partir de plans Architecte réalisés le 24 Février 2022 par le cabinet d'architectes SILVEA Architectes, Architectes à Toulouse (Réf. « VENTE Rez-de-chaussée, VENTE 1^{er} étage, VENTE 2^{ème} étage et VENTE 3^{ème} étage »).

Plans annexés à la partie IV :

- 220103 - RDC au 1/100^e
- 220103 - 1^{er} Etage au 1/100^e
- 220103 - 2^{ème} Etage au 1/100^e
- 220103 – 3^{ème} étage au 1/100^e

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble se compose du terrain d'assiette précédemment désignée sur lequel existera deux bâtiments désignés A et B séparés par une cour. Le bâtiment A est en façade de la rue du Faubourg Bonnefoy et le bâtiment B se situe à l'arrière du terrain.

Le bâtiment A comportera quatre niveaux (du rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage inclus).

Le bâtiment B sera de plain-pied.

Une cour accueillera deux stationnements et des jardins en jouissance privative.

Le bâtiment A :

Au rez-de-chaussée :

- Un local commercial et un appartement
- Le local de stockage des ordures ménagères
- Le local vélos
- le local technique
- l'escalier A permettant l'accès aux niveaux supérieurs du bâtiment
- les gaines et placards techniques

Au 1^{er} étage :

- 3 appartements
- l'escalier A
- la cour
- les gaines et placards techniques

Au 2^{ème} étage :

- 3 parties d'appartements duplex
- l'escalier A
- la cour
- les gaines et placards techniques

Au 3^{ème} étage :

- 3 parties d'appartements duplex
- les gaines techniques

Le bâtiment B :

Au rez-de-chaussée :

- 2 appartements
- les gaines et placards techniques

- A l'extérieur :

Le passage couvert sous le bâtiment A, la cour commune, deux parkings extérieurs, la terrasse d'un appartement, deux jardins de deux appartements.

III/ DISTINCTION ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

L'immeuble est divisé en 12 lots.

Cette partie a vocation de désigner et distinguer les parties communes des parties privatives pour l'ensemble immobilier. Il comporte :

Dans le bâtiment A

Au rez-de-chaussée :

- en parties communes : le gros-œuvre du bâtiment, le local de stockage des ordures ménagères, le local vélos, le local technique, l'escalier A permettant l'accès aux niveaux supérieurs du bâtiment, les gaines et placards techniques ;
- en parties privatives : les lots 1 et 2 ;

Au premier étage :

- en parties communes : le gros-œuvre du bâtiment, l'escalier A et la coursive, les gaines et placards techniques ;
- en parties privatives : les lots 5 à 7 inclus ;

Au deuxième étage :

- en parties communes : le gros-œuvre du bâtiment, l'escalier A et la coursive, les gaines et placards techniques ;
- en parties privatives : une partie des lots 8 à 10 inclus ;

Au troisième étage :

- en parties communes : le gros-œuvre du bâtiment, les gaines techniques ;
- en parties privatives : une partie des lots 8 à 10 inclus ;

Dans le bâtiment B

Au rez-de-chaussée :

- en parties communes : le gros-œuvre du bâtiment, les gaines et placards techniques
- en parties privatives : les lots 3 et 4;

A l'extérieur :

- en parties communes : le passage couvert sous le premier étage du bâtiment A, la cour commune, le sol ;
- en parties privatives : les lots 11 et 12 ;

Nota Bene : la terrasse de plain-pied et jardins en jouissance privative demeurent des parties communes générales (un paragraphe spécifique est donné ci-après).

IV/ DÉFINITION DES LOTS

IV-1/ Quote-part des parties communes de copropriété

Chaque lot comprend la fraction de l'ensemble immobilier qui va être sommairement décrite et une quote-part de la propriété des parties communes exprimée en tantièmes (1000es) et figurant dans le tableau récapitulatif de division ci-après.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

La répartition des charges sera abordée dans le règlement de copropriété, troisième partie du présent document.

IV-2/ Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes de copropriété

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

La superficie qu'il convient de retenir est la superficie de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. Elle comprend non seulement la superficie privative telle que décrite par les

dispositions de la loi du 18 décembre 1996 et de son décret d'application mais également les superficies annexes (terrasse, jardin, ...) pondérées selon leur consistance et situation. Pour définir la consistance d'un lot, il convient de retenir les éléments suivants : nature physique du lot (logement, ...), la distribution et forme des pièces ainsi que la hauteur sous plafond. La situation concerne l'étage. Il est important de noter que la valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères. Pour les parkings extérieurs, une superficie moyenne a été retenue.

Ces différents éléments donnent ensuite lieu aux calculs des quotes-parts de copropriété.

Ainsi, chaque superficie de fraction de lot est pondérée à la fois par un coefficient de consistance (nature physique : pièce d'appartement, ...) et par un coefficient de situation (niveau).

Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes des parties communes choisie.

Ci- après les tableaux donnant les valeurs des coefficients retenus :

Tableau des coefficients d'étage :

<i>Etage</i>	<i>Coefficient</i>
Rez-de-chaussée	1
1 ^{er} Etage	1
2 ^{ème} Etage	1
3 ^{ème} étage	1

Tableau des coefficients de consistance :

<i>Nature</i>	<i>Coefficient</i>
Pièce d'appartement	1
Terrasse de plain-pied	0,15
Terrasse à partir du 1 ^{er} étage	0,2
Loggia à partir du 1 ^{er} étage	0,3
Partie d'appartement sous escalier dont la hauteur sous-plafond est inférieure à 1,80 m	0,4
Parking extérieur	0,25
Emprise d'escalier privatif	0,05

IV-3/ Description détaillée des lots

Les numéros des lots correspondent également à ceux figurés sur les plans ci-annexés, dont la désignation et la nomenclature sont les suivantes :

Les espaces en jouissance privative demeurent des parties communes. Leur administration, gestion et entretien sont sous le contrôle de la copropriété avec des particularités détaillées dans les paragraphes dédiés dans la partie règlement de copropriété.

Bâtiment A :

Le lot numéro un (1) – Local commercial (local 1)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A dont l'accès se fait depuis la rue du Faubourg Bonnefoy Et les quatre-vingt-quatorze millièmes (94/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte bleue aux plans joints

Le lot numéro deux (2) - Appartement n° 2

Un appartement de type T1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et comprenant
Un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec WC et une terrasse en jouissance privative
Et les quarante-neuf millièmes (49/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte beige aux plans joints

Le lot numéro cinq (5) - Appartement n° 5

Un appartement de type T2 situé au premier étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive et comprenant
Un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC
Et les soixante-dix-sept millièmes (77/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte verte aux plans joints

Le lot numéro six (6) - Appartement n° 6

Un appartement de type T2 situé au premier étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive et comprenant
Un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC
Et les quatre-vingts millièmes (80/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte bleue aux plans joints

Le lot numéro sept (7) - Appartement n° 7

Un appartement de type T2 situé au premier étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive et comprenant
Un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse en jouissance privative
Et les quatre-vingt-quatre millièmes (84/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte beige aux plans joints

Le lot numéro huit (8) - Appartement n° 8

Un appartement duplex de type T3 situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive au 2^{ème} étage et comprenant
Au deuxième étage : Un séjour avec cuisine, un rangement sous escalier, l'escalier permettant l'accès au niveau supérieur et une loggia en jouissance privative
Au troisième étage : un palier, deux chambres, une salle d'eau, un WC, l'escalier permettant l'accès au niveau inférieur
Et les cent trente-sept millièmes (137/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte bleue aux plans joints

Le lot numéro neuf (9) - Appartement n° 9

Un appartement duplex de type T3 situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive au 2^{ème} étage et comprenant
Au deuxième étage : Un séjour avec cuisine, un rangement sous escalier, l'escalier permettant l'accès au niveau supérieur et une loggia en jouissance privative
Au troisième étage : un palier, deux chambres, une salle d'eau, un WC, l'escalier permettant l'accès au niveau inférieur
Et les cent quarante-sept millièmes (147/1000es) des parties communes générales
Ce lot est représenté sous teinte beige aux plans joints

Le lot numéro dix (10) – Appartement n° 10

Un appartement duplex de type T3 situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage du bâtiment A dont on accède par l'escalier A puis la coursive au 2^{ème} étage et comprenant

Au deuxième étage : Un séjour avec cuisine, un rangement sous escalier, l'escalier permettant l'accès au niveau supérieur, une loggia en jouissance privative et une terrasse en jouissance privative

Au troisième étage : un palier, deux chambres, une salle d'eau, un WC, l'escalier permettant l'accès au niveau inférieur

Et les cent quarante-trois millièmes (143/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte verte aux plans joints

Bâtiment B :

Le lot numéro trois (3) – Appartement n° 3

Un appartement de type T1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et comprenant

Un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec WC et un jardin en jouissance privative

Et les soixante-cinq millièmes (65/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte verte aux plans joints

Le lot numéro quatre (4) – Appartement n° 4

Un appartement de type T2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et comprenant

Un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bain, un WC et un jardin en jouissance privative

Et les cent dix millièmes (110/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte bleue aux plans joints

A l'extérieur :

Le lot numéro onze (11) – Parking 11

Un parking extérieur situé entre les bâtiments A et B

Et les sept millièmes (7/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte beige aux plans joints

Le lot numéro douze (12) - Parking 12

Un parking extérieur situé au droit du jardin en jouissance privative de l'appartement n° 4 (lot 10)

Et les sept millièmes (7/1000es) des parties communes générales

Ce lot est représenté sous teinte beige aux plans joints

IV-4/ Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° de lot (1)	Bâtiment (2)	Escalier (3)	Etage (4)	Nature du lot (5)	Quote-part des parties communes générales (6) /1000
1	A		rdc	Local commercial	94
2	A		rdc	Appartement	49
5	A	A	1	Appartement	77
6	A	A	1	Appartement	80

7	A	A	1	Appartement	84
8	A	A	2 et 3	Appartement	137
9	A	A	2 et 3	Appartement	147
10	A	A	2 et 3	Appartement	143
3	B		rdc	Appartement	65
4	B		rdc	Appartement	110
11			rdc	Parking	7
12			rdc	Parking	7

Troisième partie :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Selon l'Article 8 de la loi du 10 Juillet 1965 : « Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

I/ DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

I-1/ Les parties communes

A/ Les parties communes générales :

Définition :

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes générales sont les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Désignation :

Les parties communes générales comprennent notamment :

- La propriété du sol (totalité du sol bâti ou non bâti) ;
- la cour commune ;
- le passage couvert sous le premier étage du bâtiment A ;
- le gros-œuvre de la partie du plancher bas du premier étage du bâtiment A couvrant le passage ;
- le local vélos ;
- le local de stockage des ordures ménagères ;
- le local technique ;

De manière générale :

- Les raccordements de l'ensemble immobilier aux différents réseaux publics ;
- Les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements ;
- Les conduites générales de l'immeuble dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires jusqu'à leur séparation ;

Accessoires aux parties communes

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, sont accessoires aux parties communes :

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

- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher.

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes générales sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires selon les quotes-parts des parties communes générales.

B/ Les parties communes spéciales :

Définition :

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots (ou ceux issus de leur division ou de leur réunion) les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

Répartition :

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Les critères utilisés sont ceux détaillés dans la partie état descriptif de division ci-avant relative à la méthode de calcul des quotes-parts des parties communes de copropriété.

Désignation des parties communes spéciales :

1/ Parties communes spéciales n° 1 intitulées « Bâtiment A » concernant les lots 1 – 2 - 5 à 10 inclus :

Elles concernent :

- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, gros murs de façade et de refend, murs pignons, poutres, piliers et dalles, soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure à l'exception de la partie du plancher bas du premier étage du bâtiment A couvrant le passage faisant partie des parties communes générales ;
- La façade du bâtiment et son revêtement ;
- Le gros-œuvre de l'escalier A permettant l'accès aux étages et le gros-œuvre des coursives aux étages ;
- La toiture du bâtiment et tous ses éléments accessoires ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, notamment les toitures terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité ;
- Les couvertures et le gros œuvre de tous les balcons, loggias et terrasses accessibles ou non s'il en existe réservées à l'usage d'un copropriétaire déterminé à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité (en ce qui concerne les terrasses, loggias et balcons affectées à certains lots) ;

Répartition :

N° de lot	Tantièmes Bâtiment A (/1000)
1	116

2	60
5	95
6	99
7	104
8	169
9	181
10	176

2/ Parties communes spéciales n° 2 intitulées « Etages du bâtiment A » concernant les lots 5 à 10 inclus :

Elles concernent :

- L'entretien de l'escalier A et des coursives aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment A ;

Répartition :

N° de lot	Tantièmes PCS 2 (/1000)
5	115
6	120
7	126
8	205
9	220
10	214

3/ Parties communes spéciales n° 3 intitulées « Bâtiment B » concernant les lots 3 et 4 inclus :

Elles concernent :

- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, gros murs de façade et de refend, murs pignons, poutres, piliers et dalles, soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- La façade du bâtiment et son revêtement ;
- La toiture du bâtiment et tous ses éléments accessoires ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, notamment les toitures terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité ;
- Les couvertures et le gros œuvre de toutes les terrasses accessibles ou non s'il en existe réservées à l'usage d'un copropriétaire déterminé à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité (en ce qui concerne les terrasses affectées à certains lots) ;

Répartition :

N° de lot	Tantièmes Bâtiment B (/1000)
3	371
4	629

C/ Les parties communes à jouissance privative

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage exclusif ou à l'utilité exclusive d'un lot, dans le respect de la destination de l'immeuble.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. La création de parties communes à jouissance privative est indissociable de l'établissement des charges spéciales à chacune d'elles.

Le copropriétaire qui veut effectuer des travaux sur les parties communes dont il a la jouissance privative doit solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Les parties communes à jouissance privative sont les suivantes : **terrasses, jardins et loggia.**

D/ Les colonnes montantes électriques :

Conformément à l'article 176 de la loi ELAN (L.346-1 à L.346-5 du Code de l'énergie), les colonnes montantes électriques désignent l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein même d'un même immeuble ou de bâtiments séparés ou construits sur une unité foncière, à l'exception des dispositifs de comptage. Les colonnes montantes mises en services à compter 24 Novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

I-2/ Les parties privatives

Définition

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Désignation :

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons et terrasses affectés à usage privatif, hors étanchéité ;
- Les plafonds ;
- Les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes à l'intérieur d'un même lot ;
- Les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- Les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ;
- Les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- Les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- Les installations des cuisines ;
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- Les bouches de VMC et prises d'air ;
- La clôture de la terrasse en jouissance privative au lot qui en bénéficie ;
- les portes des garages couverts aux lots qui en bénéficient ;
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

I-3/ Les parties mitoyennes

Les cloisons, clôtures, haies et vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

II/ DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

II-1/ Destination générale de l'immeuble

L'immeuble est à usage principal d'habitation, de professions libérales et de commerces.

L'activité commerciale ne pourra être pratiquée que dans le local 1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A en façade de la rue du Faubourg Bonnefoy.

L'exercice des activités professionnelles libérales admis au sein de la copropriété est autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et sous réserve du respect par les preneurs de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP) dans le cadre de leurs travaux d'aménagement et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif notamment liés au bruit et aux odeurs pour l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Les activités de bouche sont interdites.

Les activités d'hébergement de courte durée de type Airbnb ou Aritel sont autorisées au sein de l'immeuble.

Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

II-2/ Usage des parties communes

1. Généralités

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.

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

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

Conformément aux textes en vigueur il est interdit de fumer dans le hall d'entrée, les circulations, les escaliers, l'ascenseur (le cas échéant), le sous-sol et de manière générale dans toutes les parties communes fermées.

Des affiches ou autocollants devront le mentionner.

Nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale sauf cas de nécessité. Les espaces communs devront être laissés libres en tout temps.

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

Aucun produit dangereux ou inflammable tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, etc. ne pourra être stocké dans les parties communes de l'immeuble sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet. Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sans autorisation de l'assemblée générale, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuelles.

2. Dispositions diverses

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe « Généralités » ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés.

3. Encombrement

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

4. Aspect extérieur de l'immeuble – clause d'harmonie

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

Toute nouvelle enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel devra être validée en assemblée générale et respecter les règles d'urbanisme. Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. Par défaut, les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision individuels (parabole, antenne ...), dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble sont interdites.

5. Climatisations / Nouvelles pompes à chaleur

L'installation d'une nouvelle pompe à chaleur est autorisée pour chaque copropriétaire. L'agencement de cette nouvelle pompe à chaleur devra être au préalable soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui devra notamment préciser l'emplacement où seront installés les équipements.

Cette autorisation est donnée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises et de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où son avis serait nécessaire.

L'installation de la pompe à chaleur devra être réalisée par un professionnel en la matière et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Elle ne devra pas remettre en cause les caractéristiques thermiques et la performance énergétique de l'immeuble conformément aux dispositions législatives en vigueur.

6. Services collectifs et éléments d'équipement

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux autres conditions du présent règlement.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure.

7. Les animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont autorisés, étant entendu que la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée et que tous dégâts et toutes dégradations causées par eux, devront rester à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes.

Les animaux devront être tenus en laisse dans les parties communes.

8. Clause relative aux terrasses, loggias et jardins en jouissance privative

Les terrasses, loggias et jardins en jouissance privative bénéficient aux lots concernés. Par souci d'harmonie, ils devront être rigoureusement et régulièrement entretenus par leurs bénéficiaires. L'entretien de leur revêtement est à la charge des bénéficiaires.

9. Clause relative à la cour commune

Aucun véhicule ne pourra stationner dans la cour sauf pour les lots 11 et 12. L'accès à la cour se fera en roulant au pas. L'usage de l'avertisseur sonore y est interdit.

La cour ne devra pas être encombrée. Le stationnement des vélos devra se faire dans le local concerné et non dans la cour.

Il y est aussi interdit de :

- de faire la cuisine (les barbecues, fricassés, ou toute autre façon de cuisiner et de faire cuire des aliments sont interdits) ;
- d'entreposer des objets et ordures ménagères ;
- de laisser des animaux domestiques ;
- de faire du bruit ;
- d'afficher ;
- d'étendre du linge ;

II-3/ Usage des parties privatives

1. Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user de manière raisonnable des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

2. Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

3. Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

4. Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment les tapages diurne comme nocturne troublant la tranquillité de l'immeuble, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause de trouble, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur les voies de circulation.

5. Utilisation des fenêtres, terrasses

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons et terrasses ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans tous les cas, ces aménagements et décorations seront réalisés sous le contrôle du syndic.

A défaut, ils devront être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires bénéficiant de balcons, terrasses devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons ou des terrasses.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons et terrasses par quelques matériaux que ce soit. Les cannisses ou autres matériaux posés sur les gardes corps des balcons et des terrasses sont strictement interdits.

Les balcons et terrasses doivent rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, et terrasses, les vases à fleurs devront être fixés vers l'intérieur et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

6. Harmonie de l'immeuble

Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Les fenêtres, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

7. Travaux et modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires.

Il devra, le cas échéant, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

8. Sécurité - Salubrité

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils ne pourront pas servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du copropriétaire défaillant.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

9. Dispositions diverses

A) Accès aux locaux privatifs

- Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre 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, le ramonage des conduits de ventilation, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres 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.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

B) Carence d'entretien des parties privatives

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

II-4/ Dispositions diverses

1. Servitudes

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques ou saillies sur leurs parties privatives, du fait de la configuration du bâtiment.

2. Respect des lois et réglementations

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie...

3. Antenne extérieure individuelle

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons et terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété (ou si le satellite souhaité n'est pas capté) ou tout autre moyen de réception (internet, câble,...), 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 et le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois, à compter de la date de réception de la demande, pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

En cas d'accord favorable, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit de l'ensemble immobilier par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du lot.

Les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques sous contrôle du syndic et ne pourront en aucun cas, être apparents.

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

III/ ETAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

III-1/ Généralités - méthode de calcul des tantièmes de charges communes de l'immeuble

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et pour chacune de ces catégories, de fixer :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
- la quotité que devra supporter chacun de ces lots ;

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Aggravation des charges : tous travaux, actes d'acquisition ou de disposition apportant une modification des charges ainsi rendues nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux versements de provisions et avances mentionnées à l'article 35 modifié du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, et définies à l'article 45-1 du même décret.

Les principes de répartitions sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel :

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

1) Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

2) Charges relatives à l'entretien et l'administration des parties communes spéciales

Leur répartition est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi.

Les charges communes générales et les charges communes spéciales font partie de cette catégorie.

III-2/ Charges communes générales

Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Désignation :

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I- Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
- les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

II - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

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

III- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères comprenant l'entretien et le remplacement des poubelles.

IV - Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

V - Les charges des espaces verts ou aménagés :

- les frais d'entretien des murs de clôture et clôtures éventuelles, des espaces verts communs et plantations des cheminements piétons s'il en existe ;

- les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement afférent aux installations de plomberie, d'électricité et de programmation assurant l'arrosage et l'éclairage des espaces verts s'il en existe ;

l'acquisition, l'entretien et le remplacement du matériel et de l'outillage nécessaire à l'entretien desdits espaces verts à usage commun s'il en existe ;

- les dépenses de tous ordres y relatives (dans la mesure où elles pourront être déterminées) ; achats de produits, consommations énergétiques diverses, factures d'eau, etc.... ;

- la rémunération de la personne ou de l'entreprise éventuellement chargée de cet entretien.

VI - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :

- aux canalisations générales et aux installations communes générales à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles ; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères à la fosse septique, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;

- les frais d'entretien et de réparations des pompes de relevages implantées dans le bassin de rétention le cas échéant ;

- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;

- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun général de l'ensemble immobilier, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire ;

- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun général dudit l'ensemble immobilier ;

- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;

- les frais d'éclairage des parties communes générales ;

- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

VII - Les frais de réfection, d'entretien, de réparation, de remise en état et même de remplacement afférent aux locaux, installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier, non affectés aux charges spéciales ci-après ;

- les frais d'entretien des portillons sur rue le cas échéant ;

VIII - Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours. Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre les tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété générales.

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

III-3/ Charges communes spéciales

Définition

Les charges communes spéciales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales.

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

Charges communes spéciales relatives aux parties communes spéciales énumérées ci-dessus dans le paragraphe dédié :

Leur répartition se fera au prorata des tantièmes des parties communes spéciales y relatives.

III-4/ Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun

Ces charges sont réparties selon le critère d'utilité.

III-5/ Charges privatives

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

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

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des 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 de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz s'il en existe, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives et régler au syndic les sommes dont ils seraient redevables.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

Concernant les charges d'eau froide :

L'ensemble immobilier est équipé d'un compteur commun.

Chaque appartement ou local équipé d'un compteur individuel ou d'un défalqueur.

Les charges d'eau froide comprennent tant les charges de consommation facturées par le concessionnaire pour chaque appartement que les frais y attachés (la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier, etc.) et les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

Répartition

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot, quel que soit l'occupant.

Le montant de la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuels du compteur commun, ainsi que les frais fixes de réparation, de remplacement d'équipements communs et de matériel, seront répartis au prorata des charges communes générales.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur commun de l'immeuble sera répartie entre tous les copropriétaires, dans la même proportion que les charges communes générales.

III-6/ Charges mitoyennes

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

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

IV/ PARTIE RÉGLEMENTAIRE

IV-1 / Les organes de la copropriété - administration des parties communes

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions du présent règlement et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les règles données ci-après provenant de la loi du 10 juillet 1965, de son décret d'application et des textes subséquents pourront être modifiées en fonction de nouveaux textes législatifs.

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. »

A/ Le syndicat

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

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il peut agir en justice et souscrire des contrats.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Une fois né, le syndicat des copropriétaires est chargé de l'administration des parties communes et de la conservation de l'immeuble.

Il peut procéder à des modifications, notamment par acquisition ou vente de parties privatives ou de parties communes.

Le syndicat existe aussi longtemps qu'il y a au moins deux copropriétaires.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires :

L'obligation d'immatriculation incombe au notaire chargé de dresser l'acte portant l'état descriptif de division et règlement de copropriété. Si l'immatriculation lors de la mise en copropriété n'a pas été faite, le syndic aura la charge de réaliser les démarches relatives à l'immatriculation à un registre tenu par un établissement public (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndicat a pour dénomination :

B/ Le syndic

L' Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

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

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention

de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

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

III. - Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

IV. - Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

V.- En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

VI.- Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

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

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

Nota :

Conformément aux dispositions du II de l'article 41 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, les dispositions du 2° de l'article 15 de ladite ordonnance modifiant le troisième alinéa du II de l'article 18 entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

Désignation du syndic provisoire avant la première assemblée générale :

La SARL CITYA BELVIA TOULOUSE
102, Avenue Jean Rieux 31500 Toulouse

C/ Le Conseil Syndical

Un conseil syndical, dont les membres sont désignés en assemblée générale, est constitué pour assister le syndic et en contrôler la gestion.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

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

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

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

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

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

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

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

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

D/ L'assemblée générale

Les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sont données par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que de celles des articles 24 à 26 de la loi.

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

« I. - Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.

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

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

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

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

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

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

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

II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. »

E/ Dispositions particulières aux petites copropriétés

La loi du 10 juillet 1965 prévoit des dispositions particulières, le cas échéant, prévues aux articles 41-8 à 41-12 de ladite loi :

[Article 41-8](#)

Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

[Article 41-9](#)

Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

[Article 41-10](#)

Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

[Article 41-11](#)

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

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

[Article 41-12](#)

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

IV-2/ Provisions – fonds de travaux – garantie

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6°/ - Du fonds de travaux en conformité avec la loi ALUR

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient le cas échéant.

IV-3/ Assurances

I - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction) ; par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III - Les questions relatives à l'assurance seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV - L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, 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 décisions prises.

V - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

IV-4/ Operations diverses

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

1) Mutations de propriété

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un pré-état daté, un état daté, comportant chacun trois parties.

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

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

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

- des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- 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.

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

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

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible 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.

Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

Mutation entre vifs

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit 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 ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera 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 même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa 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.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-

judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. 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'ensemble immobilier. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

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

Le mot « syndicats » comprend le syndic principal et le syndic secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II. 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 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 syndic. 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 venu aux torts de l'acquéreur. »

Mutation par décès

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

2) Indivision – Démembrement de la propriété

I - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires 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 y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

3) Modifications des lots

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

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

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

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

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

4) Hypothèque

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

5) Location

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

6) Action en justice

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

IV-5/ Dispositions finales

1) Accessibilité de la documentation propre à la copropriété

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

2) Application de l'article 5 de la loi n°85.1470 du 31 décembre 1985

Par application de l'article 5 de la loi 85.1470 du 31 Décembre 1985, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.

3) Publicité foncière – Domicile

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Service de la publicité foncière compétent dont dépend l'immeuble, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

4) Pouvoirs pour publicité foncière

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'Etude Notariale dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

A BALMA le 17 Mars 2022

Fait en notre Cabinet

Quatrième partie :

LES PLANS DE MISE EN COPROPRIETE