

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

Immeuble sis à PERIGUEUX
38 boulevard Albert Claveille

Françoise LAGARDE
Géomètre Expert
78 rue Victor Hugo
24000 PERIGUEUX
tel : 05 53 53 10 79

S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE

Désignation et description de l'immeuble

DEUXIEME PARTIE

Etat descriptif de division

TROISIEME PARTIE

Parties privatives et parties communes

QUATRIEME PARTIE

Servitudes et obligations

CINQUIEME PARTIE

Règlement de copropriété

Titre 1 : Condition d'usage de l'Immeuble

Titre 2 : Charges communes de l'Immeuble
Etat de répartition des charges

Titre 3 : Mutations de propriété et de jouissance
Constitution de droits réels

Titre 4 : Administration de l'Immeuble

Titre 5 : Dispositions diverses

ANNEXES

PREMIERE PARTIE

I – DESIGNATION DE L’IMMEUBLE

ARTICLE 1 :

L'immeuble, objet du présent état descriptif, est édifié sur un terrain situé à PERIGUEUX, 38 boulevard Albert Claveille et figurant au cadastre rénové de la commune de PERIGUEUX, sous le numéro 128 de la section BM pour une contenance de deux ares cinquante huit centiares (2a58ca).

Le terrain jouxte :

- Au sud : le boulevard Albert Claveille.
- A l'est : l'immeuble portant le n°36 de la boulevard Albert Claveille.
- A l'ouest : l'immeuble portant le n°40 de la boulevard Albert Claveille.
- Au nord : la parcelle n°326.

II – DESCRIPTION DE L’IMMEUBLE

ARTICLE 2 :

Nota : les dénominations et numéros employés dans le descriptif des locaux, sont ceux inscrits sur les plans annexés à l'état descriptif de division.

L'immeuble est composé d'une cour, d'un bâtiment réparti sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages, et d'un jardin à l'arrière, le tout comprenant :

- Au sous-sol
 - deux garages avec débarras.
 - un local à compteur et un local commun.
- Au rez-de-chaussée
 - un appartement avec jardin à l'arrière.
 - une entrée et un escalier desservant les niveaux supérieurs de l'immeuble
- Au 1^{er} Etage
 - un appartement accessible par l'escalier intérieur.
- Au 2^o Etage
 - un appartement accessible par l'escalier intérieur.
- Aux Combles
 - un grenier accessible par un escalier privatif.

Ainsi que le tout existe et comporte, tel que l'immeuble est figuré sur les plans annexés in fine.

DEUXIEME PARTIE

I-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - DESIGNATION DES LOTS

ARTICLE 3 :

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet d'une division en cinq lots numérotés de 1 à 5.

Observation est ici faite que les numéros contenus dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux.

Le calcul des tantièmes de copropriété représente la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties au sein de la copropriété, telles que ces valeurs résultent d'une pondération de la superficie, en fonction de la consistance et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

Au sous-sol:

Lot numéro 1

Un garage et débarras à l'arrière, portant le numéro 1 sur le plan annexé, et QUARANTE QUATRE/ MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales 44/1.000

Lot numéro 2

Un garage et débarras à l'arrière, portant le numéro 2 sur le plan annexé, et QUARANTE SIX/ MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales 46/1.000

Au Rez-de-chaussée :

Lot numéro 3

Un appartement, comprenant, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, un placard, une salle de bains, un WC, un balcon et un jardin privatif (situé à l'arrière de l'immeuble), le tout portant le n° 3 sur le plan annexé, et TROIS CENT SEIZE / MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales 316/1.000

Au 1^{er} Etage :

Lot numéro 4

Un appartement, comprenant, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, un placard, une salle de bains, un WC, trois balcons, le

– Immeuble 38 boulevard Albert Claveille à PERIGUEUX
 tout portant le n° 4 sur le plan annexé, et DEUX CENT QUATRE
 VINGT QUATORZE / MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des
 parties communes générales

294/1.000

Au 2° Etage et Combles:

Lot numéro 5

Un appartement, comprenant, un séjour, une cuisine, un dégagement,
 trois chambres, un placard, une salle de bains, un WC, un balcon, un
 palier, un escalier d'accès aux combles et un grenier le tout portant le n°
 5 sur le plan annexé, et TROIS CENT / MILLIEMES de la propriété
 indivise du sol et des parties communes générales

300/1.000

TOTAL : MILLE/ MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des
 parties communes générales

1000/1000

II -ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - TABLEAU RECAPITULATIF

ARTICLE 4 :

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif
 établi ci-après, conformément à l'article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié
 par le Décret n° 59-90 du 07 janvier 1959, pris pour l'application du Décret n° 55-22 du 04
 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et modifié par le Décret n° 79-405 du 21
 mai 1979 pris pour l'application de la Loi n° 79-2 du 02 janvier 1979.

**Tableau récapitulatif des tantièmes des parties communes
 de l'immeuble**

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES EN 1 000°	OBSERVATIONS
1	Unique	sans	Sous-sol	Garage	44/1 000	
2	Unique	sans	Sous-sol	Garage	46/1 000	
3	Unique	Unique	Rez-de- chaussée	Appartement	316/1 000	
4	Unique	Unique	1°Etage	Appartement	294/1 000	
5	Unique	Unique	2°et 3°Etage	Appartement	300/1 000	
				<u>Total</u>	<u>1000/1 000</u>	

TROISIEME PARTIE

"PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES"

II - DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

ARTICLE 5 :

Sont privatives les parties du bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles comprennent notamment sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

Les canalisations à l'intérieur des appartements à partir des chutes ou colonnes de distribution communes,

Les installations sanitaires dans les habitations, y compris les W.C. et conduits d'évacuation des eaux usées, depuis les appareils jusqu'aux canalisations communes,

Il en est de même pour les accessoires des dits locaux, tels que, notamment :

Les plafonds et les parquets ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures, les radiateurs et installations privatives de chauffage central et de distribution d'eau chaude ainsi que les compteurs particuliers correspondants ;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette, water-closets et sanitaires ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies ;

Les revêtements, les éléments de décoration et les tapis d'entrée ;

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les balcons, les jardins et les terrasses.

Les séparations entre les lots quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

III – DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 6 :

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

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, qui constitue l'assiette foncière de l'ensemble ;

Les éléments d'équipement communs tels qu'éventuellement le portail électrique, l'antenne collective, et l'installation de relevage des eaux, s'il en existe ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ; Le gros œuvre des toitures ;

Le gros œuvre, la charpente et les couvertures ;

Les souches de ventilation mécanique contrôlée (s'il y a lieu), ainsi que les conduits (coffres, gaines et machineries),

Les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains, des cabinets de toilette et des sanitaires ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

La cour devant l'immeuble ;

L'entrée, l'escalier intérieur desservant les appartements du 1^{er} et 2^o Etage, le local à compteur et le local commun en sous-sol ;

Les réservations pour le passage des gaines techniques à l'usage des services communs ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

QUATRIEME PARTIE

I - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Tous les copropriétaires devront respecter les charges, servitudes et obligations qui s'imposent à l'immeuble et notamment :

- 1) Toutes les règles imposées par le Plan Local d'Urbanisme de la ville de PERIGUEUX en vigueur ;
- 2) Toutes obligations de respecter les vues, surplombs et tours d'échelle résultant de la disposition des corps de bâtiment constituant l'immeuble, tous les propriétaires acceptant de se considérer comme liés par une convention de cour commune constituée par le présent règlement ;
- 3) Toutes obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'immeuble ;
- 4) Toutes servitudes imposées par les règles de sécurité ;
- 5) Toutes obligations de respecter le passage à travers tous les locaux permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'immeuble, pour leur vérification ou leur entretien ;
- 6) Toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées, qui peuvent résulter du plan de masse de l'immeuble, de la configuration des bâtiments, des aménagements et équipements communs ou de conventions avec les tiers.

CINQUIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

• TITRE I –

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

GENERALITES

ARTICLE 7 :

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement, dont lui-même, sa famille, ses proposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses proposés 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, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat, à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause 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, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 :

L'immeuble régi par les présentes est destiné à usage d'habitation. L'exercice de profession libérale est toléré. Chaque copropriétaire devra notifier au syndic toute modification concernant l'usage de son lot.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principe :

ARTICLE 9 : Chaque copropriétaire aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie, la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination ou nuire à la tranquillité des occupants, et sous les réserves qui seront ci-après exposées.

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, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes « e, g, h et i » de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

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

Occupation :

ARTICLE 10 : Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

Les activités exercées dans l'immeuble ne devront pas être bruyantes, malodorantes ou dangereuses, et elles ne devront pas porter atteinte à la tranquillité des occupants de l'immeuble. Aucun dépôt de matières inflammables ou explosives, ne pourra être fait dans les locaux.

Parkings Extérieurs – Parkings couverts :

ARTICLE 11 : (sans objet)

Locations :

ARTICLE 12 : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements et locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

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

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

Harmonie de l'immeuble :

ARTICLE 13 : Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifié, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles adoptées à la majorité par les copropriétaires.

Utilisation des fenêtres :

ARTICLE 14 : (Sans objet)

Bruits :

ARTICLE 15 : Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

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

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

Animaux :

ARTICLE 16 : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés, étant entendu que la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée et que tous dégâts et toutes dégradations causés 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.

Antenne :

ARTICLE 17 : (sans objet)

Enseignes - Plaques :

ARTICLE 18 : (sans objet)

Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

ARTICLE 19 : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quel qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou faire ces travaux ou réparations, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, des extracteurs de ventilation mécanique etc...

Libre accès :

ARTICLE 20 : En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries ou découvrir l'origine de fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

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

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privées des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard etc... y afférents.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à une personne résidant dans la Commune. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries :

ARTICLE 21 : Afin d'éviter les fuites d'eau, les vibrations dans les canalisations et tous autres inconvénients, les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations exécutées sans retard.

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

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

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

Electricité - Branchements privatifs sur le réseau d'électricité des parties communes :

ARTICLE 22 : Les branchements privatifs sur le réseau d'électricité des parties communes sont interdits

Chauffage :

ARTICLE 23 : Chaque lot dispose d'un chauffage individuel.

Entretien des conduits d'évacuation :

ARTICLE 24 : Les conduits d'évacuation devront être entretenus et vérifiés annuellement.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble pour défaut d'entretien de ces conduits et autres. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Modifications – Travaux :

ARTICLE 25 : Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son local, 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 délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs; il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire. Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la solidité et la sécurité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements ou fissures, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (article 86 paragraphe d).

Surcharge des Planchers :

ARTICLE 26 : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers et des terrasses, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité :

ARTICLE 27 : Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard tant du syndicat que des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Boites aux lettres :

ARTICLE 27 Bis : (sans objet)

Climatisation :

ARTICLE 27 Ter :
(sans objet).

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 28 : 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.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

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.

ARTICLE 29 : 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.

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 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.

ARTICLE 30 : Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière inflammable ou explosive. Les circulations ainsi que leurs aménagements et accessoires, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

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

Déménagements et Aménagements :

ARTICLE 30 Bis : Les copropriétaires seront tenus responsables pour toute dégradation provenant d'un déménagement ou aménagement. L'utilisation de monte-charge est préconisée partout où elle est possible.

ARTICLE 31 : Chaque copropriétaire devra stocker les ordures ménagères dans des sacs prévus à cet effet, et les déposer ensuite dans le container. Le dépôt d'ordures en vrac est interdit.

Branchements aux réseaux :

ARTICLE 32 : Les copropriétaires pourront, après avoir eu l'accord du syndic et si nécessaire de l'architecte, 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 tous les réseaux constituant des parties communes, aux endroits prévus à cet effet, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 33 : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 34 : Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voiries et en outre d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

ARTICLE 35 : En cas de carence d'un copropriétaire l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part par écrit au syndic, lequel agira auprès du copropriétaire défaillant et en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

• TITRE II -

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I - DEFINITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES

a) Définition

ARTICLE 36 : Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens de l'article 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

- 1 - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;
- 2 - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical s'il en existe un, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;
- 3 - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;
- 4- Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction du Bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, à la toiture et aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs).
- 5 - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., et celles nécessitées aux conduits d'évacuation, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;
- 6 - Les frais de ravalement des façades.
- 7 - Les frais d'entretien et de réparation des antennes collectives.
- 8 - Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu de tous les réseaux et canalisations à l'usage de l'immeuble.
- 9 - Les frais d'entretien et de réparation de l'entrée commune, des dégagements communs, de l'escalier commun.

b) Répartition

ARTICLE 37 : Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots au prorata de la quote-part de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le TABLEAU RECAPITULATIF de L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE II. - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 38 : (sans objet)

CHAPITRE III. - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 43 : Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année et le compte des dépenses communes est établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic :

1 - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale,

2 - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré,

3 - En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées (dont le détail sera indiqué avec l'appel de fonds) aux dates qui seront fixées par le syndic ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

4 - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et visés au présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil syndical.

ARTICLE 44 : Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 45 : Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice 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.

En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues, seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages-intérêts, à compter de la Mise en demeure en vertu de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965 (Article 81 de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

Enfin, les créances du Syndicat correspondant aux charges visées à l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965 et aux travaux de l'article 30 de la même Loi seront garanties par le privilège spécial du Syndicat résultant de l'article 19-1 nouveau de la Loi N°94-624 du 21 Juillet 1994.

ARTICLE 46 : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des héritiers.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, et les nus-proprétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

ARTICLE 47 : Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

Les lots d'appartement dont l'usage seraient autre que d'habitation verront leurs charges majorées de 50% pour des activités professionnelles ne recevant pas de public et de 100% pour des activités professionnelles recevant du public.

- TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE –

CONSTITUTION DE DROITS REELS-

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

ARTICLE 48 : Le présent règlement de copropriété, ainsi que les modifications qui pourraient lui être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

ARTICLE 49 : Mutation à titre onéreux.

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.

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

ARTICLE 50 : Mutation par décès ou legs.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date et la mutation de celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITES

a) Information des parties

ARTICLE 51 :

Le syndic, avant l'établissement d'un acte, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- des prévisions 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.

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

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

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

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme 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.

b)- Droit d'opposition au paiement du prix

ARTICLE 52 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du Notaire, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, sous peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire, énoncées dans l'opposition.

c)- Notification des mutations. Election de domicile

ARTICLE 53 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 50 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

ARTICLE 54 : Tout transfert 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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux articles 55, 56 et 75 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

ARTICLE 55 : En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de 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.

b) Usufruit

ARTICLE 56 : En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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 à l'article ci-dessus.

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

c) Notification

ARTICLE 57 : Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 54 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE

ARTICLE 58 :

a)- Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier, personne physique ou morale autres que les banques et organismes de crédit en général, des dispositions des articles 120 et 121 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 120 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée générale.

b)- Il sera dérogé à ces règles dans le cas d'emprunt contracté auprès des banques et organismes de crédit en général.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur sera versée directement par la compagnie d'assurances entre les mains de la banque ou de l'organisme de crédit ayant contracté le prêt, lequel sera chargé de la conserver jusqu'à la décision de l'assemblée générale appelée à statuer sur la reconstruction ou non de l'immeuble.

Dans le cas où l'assemblée aurait décidé la reconstruction de l'immeuble, la banque ou

l'organisme de crédit devra reverser l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité encaissée à la suite du sinistre, entre les mains du syndic au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de façon à ne pas créer un obstacle à la reconstruction de l'immeuble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas d'emprunt auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit, la présente clause formant le paragraphe (b) de l'article 58 devra être portée à la connaissance du créancier par le copropriétaire, emprunteur.

CHAPITRE V - LOCATIONS

ARTICLE 59 : Le copropriétaire qui consentira à la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

ARTICLE 60 : Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

ARTICLE 61 : Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

ARTICLE 62 : Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 63 : Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

ARTICLE 64 : Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots, sous réserve de ce qui sera dit ci-après. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions ne sera pas, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 85 du présent règlement, dans le cas où cette nouvelle répartition sera effectuée au prorata des superficies.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Il pourra aussi les réunir.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouve n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même propriétaire - qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul lot nouveau - ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir si bon lui semble une clôture, telle qu'une porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes et notamment de faire établir s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle prévu sous le paragraphe ci-après. Bien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment à ses frais, les lieux dans leur situation originale, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents. Le tout sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 65 : Dans l'intérêt commun des 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 expédition de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1)- Au Syndic,

2)- Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite 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.

- TITRE IV -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT

ARTICLE 66 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative, conformément à l'article 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965 (Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – Article 75).

ARTICLE 67 : Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE IMMEUBLE 38 boulevard Albert Claveille ».

ARTICLE 68 : Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à PERIGUEUX, 38 boulevard Albert Claveille (Dordogne), dans l'immeuble.

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 69 : Les copropriétaires se réuniront notamment en assemblée générale au plus tard dans les six mois de la vente du premier lot.

Le syndic provisoire de l'immeuble, provoquera en temps utile la première assemblée générale par l'envoi des convocations aux copropriétaires.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

ARTICLE 70 : Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic, dans les six mois suivant la clôture de l'année écoulée. L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS :

INITIATIVE DES CONVOCATIONS :

ARTICLE 71 : Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des quotes-parts de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil syndical.

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

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de

justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

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

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

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Les représentants des associations sont convoqués à l'assemblée selon la même procédure que les copropriétaires.

Le syndic informe, le cas échéant, les locataires par voie d'affichage de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale (loi numéro 82-526 du 22 juin 1982, article 32, dernier alinéa).

Dans le cas prévu par l'article 86 du présent règlement, lorsque à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours, et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Ordre du jour : L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.

DELAI DE CONVOCATION

ARTICLE 72 : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion.

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

ARTICLE 73 : Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale. Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

ARTICLE 74 : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

ARTICLE 75 : Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 81 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION

ARTICLE 76 : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 72 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 77 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 86 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée précédemment convoquée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 77 : Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

I. - Pour la validité de la décision

1°) L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°) Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4°) Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

5°) Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 de la loi outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

7°) le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1(2^e et 3^e alinéa), 14-2(2^e alinéa), 18(7^e alinéa), 24(alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30(alinéas 1^{er} 2 et 3), 35, 37(alinéas 3 et 4), et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8°) Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°) Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II.- Pour l'information des copropriétaires

1°) Les annexes au budget prévisionnel ;

2°) L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 78 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 79 : Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion. Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

ARTICLE 80 : Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

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

ARTICLE 81 : Représentation des copropriétaires -

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

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

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

ARTICLE 82 : Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 77 et 78 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11.1 du décret du 17 mars 1967 modifié.

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

ARTICLE 83 :

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé, à la fin de la séance, par le Président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote, et de ceux qui se sont abstenus.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 84 : Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies à l'articles 38 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1) Décisions ordinaires (à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés)

ARTICLE 85 : Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, et s'il n'en est autrement ordonné par la Loi, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

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

2) Décisions exigeant la majorité absolue de tous les copropriétaires

ARTICLE 86 : L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être

donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

- b)** La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
- c)** Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- d)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes où l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.
- e)** La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- f)** Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté.
- g)** La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements que les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1 de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- h)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 par la loi du 31 décembre 1985, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.
- i)** L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.
- j)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement la durée, sont déterminées par décret en conseil d'état, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité prévue à l'article précédent, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité simple qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité du présent article.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article précédent.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

3) Décisions exigeant la double majorité

ARTICLE 87 : L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, des décisions concernant:

- a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 86 ci-dessus.
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Les travaux immobiliers définis aux articles 122 et suivants du présent règlement, sous réserve des dispositions de la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994, et à l'exception de ceux visés sous les paragraphes e, g, h, i, j et m de l'article 86 ci-dessus.
- d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.
- e) les aliénations de parties communes ou les travaux à effectuer sur celles-ci lorsqu'il s'agit de permettre le vote de décision indispensable à la réalisation de la mission de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA).
- f) le retrait d'une union de syndicat dans le cas où le syndicat des copropriétaires ferait parti d'une telle union.

4) Décisions requérant l'unanimité

ARTICLE 88 : L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 89 : En dehors des cas où elle est autorisée par la loi du 10 Juillet 1965, la modification de la répartition des charges communes ne peut être décidée par le syndicat qu'avec l'accord du ou des copropriétaires dont la contribution se trouverait augmentée.

VI. - EFFETS DES DECISIONS

ARTICLE 90 : Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux absents non représentés et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de

l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

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

CHAPITRE III - SYNDIC

I - NOMINATION. DUREE DES FONCTIONS. REMUNERATION.

ARTICLE 91 : Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 92 : L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, telle que prévue à l'article 69, il peut être nommé un syndic provisoire qui exercera ses fonctions à compter de l'entrée en vigueur du présent Règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération pratiquée habituellement pour des immeubles de cette nature.

ARTICLE 93 : A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

ARTICLE 94 : Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 95 : Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

ARTICLE 96 : Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

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

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

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

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 complétée par l'article 78 de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et plus spécialement de son décret d'application.

ARTICLE 97 : Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 98 : Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 117 ci-après.

ARTICLE 99 : Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de

l'assemblée des copropriétaires. Cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 100 : Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits fixés à l'article 54 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

ARTICLE 101 : Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, modifié, toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant, le diagnostic technique ; il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande et aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant du diagnostic technique.

ARTICLE 102 : Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale, un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale pourra autoriser le Syndic professionnel pour une durée maximum de 3 ans à utiliser son compte professionnel global.

Il devra soumettre au vote de l'assemblée la décision de constituer des provisions spéciales pour travaux futurs.

ARTICLE 103 : Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme de DEUX MILLE EUROS sur ce compte pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 104 : Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte de solidarité, ou ceux de son

conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 48 du présent règlement.

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

ARTICLE 105 : Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967, et de la Loi N°94-624 du 21 Juillet 1994.

ARTICLE 106 : Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est parti, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Enfin, il lui appartiendra, dans les conditions et formes prévues par la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994 modifiée par l'article 81 de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, de présenter toute requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, s'il constate une situation qui justifie cette désignation.

Il pourra également y être procédé par des copropriétaires représentant quinze pour cent au moins des voix du syndicat.

ARTICLE 107 : Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications ces documents.

ARTICLE 108 : Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

ARTICLE 109 : En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il sera institué un conseil syndical composé de trois membres minimum, à moins que l'assemblée statuant dans les conditions de majorité et de quorum prévus à l'article 26 de la Loi n(65-557 du 10 Juillet 1965, décide de ne pas instituer de conseil syndical.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés par la loi numéro 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

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

ARTICLE 110 : Les membres du conseil syndical doivent être copropriétaires et seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 86 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans. Ils seront rééligibles. Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité. Ils peuvent démissionner.

ARTICLE 111 : L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

ARTICLE 112 : Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

ARTICLE 113 : Les avis ou rapport du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signé par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du conseil syndical, dans le cadre des dépenses de l'administration de l'immeuble.

II - MISSION

ARTICLE 114 : Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire et à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

ARTICLE 115 : Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 86 du présent règlement.

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

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V - ASSURANCES

ARTICLE 116 : 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.

ARTICLE 117 : Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1)- 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 contre les locataires et occupants de ces locaux).

2)- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3)- 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. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 118 : Les questions relatives aux assurances 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 intéressés à qui incomberont les paiements des primes correspondantes.

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, sous réserve de celles qui seront signées par la « LA SOCIETE » et à reprendre par le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 119 : Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier, le contenu, et le recours des voisins, contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité, et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

ARTICLE 120 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée générale.

ARTICLE 121 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

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

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS, SURELEVATION, ADDITIONS.

AMELIORATIONS

ARTICLE 122 : L'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée par la Loi N°85-1470 du 31 Décembre 1985 sur première assemblée et par la Loi N°94-624 du 21 Juillet 1994, sur deuxième assemblée, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux (voir article 86 du présent règlement). L'assemblée fixera alors à la même majorité :

- a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 123 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées,
- b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

ARTICLE 123 : 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 des ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit, de l'article précédent, soit de l'article 86 ci-dessus, alinéas e, g, h et i, soit de l'article 87 ci-dessus alinéa d.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont il s'agit.

ARTICLE 124 : La décision prise par l'Assemblée générale en application de l'article 122 ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

ARTICLE 125 : (sans objet)

ARTICLE 126 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

« Lorsque l'Assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'aménagement visés à l'alinéa ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquels les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

SURELEVATION - ADDITIONS

ARTICLE 127 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat, que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

ARTICLE 128 : Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution de travaux en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II - RECONSTRUCTION

ARTICLE 129 : En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré, seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 133 du présent règlement.

ARTICLE 130 : En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

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

ARTICLE 131 : S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble, dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

ARTICLE 132 : Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 45 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

ARTICLE 133 : Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 122 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions, sera réparti selon les règles énoncées audit article 122.

ARTICLE 134 : Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques, selon les modalités arrêtées par l'Assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession, seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes,
- b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre, par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant, et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

- TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Litiges

ARTICLE 135 : Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 122 du présent règlement.

Modification du règlement de copropriété

ARTICLE 136 : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 137 : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Publicité foncière

ARTICLE 138 : Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées, par la suite, au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Election de domicile

ARTICLE 139 : Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

ARTICLE 140 : Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-14 du décret du 17 mars 1967.

Fait à PERIGUEUX (Dordogne)
L'AN DEUX MILLE ONZE
LE 31 Mars 2011

ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés :

Un plan parcellaire au 1/1000.

Un plan du sous-sol au 1/100.

Un plan du rez-de-chaussée au 1/100

Un plan du 1^{er} Etage au 1/100

Un plan du 2^o Etage au 1/100

Un plan des Combles au 1/100

N.B. : Il est expressément précisé que le plan ci-après, ne peut servir de base de calcul des surfaces et n'a pour but que de figurer l'emplacement de chaque lot.