

100499412

XC/TP/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE TRENTE ET UN MAI  
A NICE (Alpes-Maritimes), 49, Boulevard Victor Hugo, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Xavier CAFLERS, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle «Carol DOMENGE, François-Régis PUJOL, Denis THURET,  
Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS, Vincent SAUVAGE » titulaire d'un Office  
Notarial sis à NICE (06000), 49, Boulevard Victor Hugo, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

Monsieur Jean Michel **DOULE**, domicilié professionnellement à BEAULIEU  
SUR MER (06310), 7 Chemin des Myrthes,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée **BEAULIEUBOX**, société civile de construction vente  
au capital de 1000 €, dont le siège est à BEAULIEU-SUR-MER (06310), 7 chemin des  
Myrthes, identifiée au SIREN sous le numéro 818728230 et immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés de NICE.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une Assemblée  
Générale Extraordinaire de ladite société en date du 10 mai 2017 dont le procès  
verbal est demeuré ci annexé.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à BEAULIEU-SUR-  
MER (ALPES-MARITIMES), 7 Chemin des Myrthes, et rue Dujardin Baumetz.

## **PREAMBULE**

- I -

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble à construire ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";

- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;

- D'organiser l'administration de l'immeuble;

- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

- De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.

- Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

- II -

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

- III -

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement de copropriété.

Le syndicat aura pour dénomination: "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 7 CHEMIN DES MYRTHES".

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application que pour autant que les lots compris dans cet immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

## PREMIERE PARTIE

### DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

#### 1°/ DESIGNATION CADASTRALE

Le présent règlement de copropriété – état descriptif de division s'applique à un immeuble bâti situé 7, chemin des Myrtes à **BEAULIEU SUR MER** (06310),

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	163	7 CHEM DES MYRTES	00 ha 07 a 32 ca

#### 2°/ DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprend deux sous-sols avec voie de circulation au-dessus avec emplacements de stationnements.

Il est ici précisé que la présente copropriété est destinée à l'activité de centre de stockage ou d'archivage.

Ledit centre s'inscrit dans un cadre foncier plus large comprenant le bâtiment E constitué en syndicat secondaire de la copropriété assise sur les parcelles voisines cadastrées section AD N° 161 et 162.

À ce sujet, il est ici stipulé:

- Que l'accès principal au bâtiment E s'effectue par la présente copropriété section AD N° 163,
- Qu'un certain nombre de boxes situés dans les sous-sols sont constitués par deux lots de copropriété sis l'un dans la présente copropriété et l'autre dans la copropriété voisine,
- Que des équipements et services collectifs (ascenseurs, monte-charges et gardiennage par exemple) situés dans une copropriété pourront être utilisés par les copropriétaires de l'autre copropriété.
- Que les parkings extérieurs N° 5, 6, 7 et 8 (sur plan de masse ci-annexé) de la présente copropriété constitueront des arrêts minutes à disposition des occupants et visiteurs des copropriétés section AD 163, et du bâtiment E

#### 3°/ ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes appartient à la société dénommée **BEAULIEUBOX**, société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à BEAULIEU-SUR-MER (06310), 7 chemin des Myrthes, identifiée au SIREN sous le numéro 818728230 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE,

Pour les avoir acquis de :

La Société dénommée CAMPECO, Société à responsabilité limitée au capital de 8160 €, dont le siège est à VILLEFRANCHE-SUR-MER (06230), 4 avenue Raquel Meller, identifiée au SIREN sous le numéro 423162122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Aux termes d'un reçu le 8 mars 2016 par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 4EME le 4 mai 2016, volume 2016P, numéro 1720.

#### **4°/ AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Ledit immeuble a notamment fait l'objet:

- D'un permis de construire délivré le 19 mars 2015 par la Mairie de BEAULIEU SUR MER sous le numéro 006 011 14S 0008.
- d'un permis modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de BEAULIEU SUR MER le 8 décembre 2015 sous le numéro PC 006 011 14S 0008 M01.

#### **5°/ PROTOCOLE D'ACCORD**

Il est ici précisé qu'il a été conclu le 9 novembre 2015 entre:

1°/ La SARL CAMPECO, dont le siège social est à Villefranche sur Mer 06230, 4 avenue Raquel Meller, immatriculée au RCS NICE n° B 423 162 122, représentée par Monsieur Alexandre CAMELLINI, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une procuration consentie par le gérant ou toute personne qu'elle se substituerait.

2°/ La SARL GRANDE AVENUE (ou toute personne qu'elle se substituerait), au capital de 5 000,00 Euros, inscrite au RCS NICE 533 341 210, dont le siège social est 71 avenue du 3 Septembre, 06320 CAP D'AIL, agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité.

D'une part,

1°- le Syndicat principal de l'ensemble immobilier « RESIDENCE STELLA MARIS » comprenant le bâtiment A « VICTORIA », le bâtiment B « ETOILE VEGA » et le bâtiment E, ainsi que les bâtiments C et D.

2°- le Syndicat secondaire des blocs C et D désignés sous l'appellation « RESIDENCE STELLA MARIS »

3°- le Syndicat secondaire des blocs A et B désignés sous l'appellation « VICTORIA VEGA »

Tous ces syndicats étant représentés par leur syndic en exercice, la société CABINET LAFAGE TRANSACTIONS, dont le siège social est à NICE 06300, 4/6 Boulevard Maurice Maeterlinck, elle-même prise en la personne de son gérant en exercice.

D'autre part,

Aux termes dudit protocole il a été décidé notamment ce qui suit, littéralement reproduit:

##### **Article 7**

*Après réalisation des travaux nécessaires, les copropriétés signataires deviendront débitrices de l'entretien et de la réfection des revêtements ainsi que de l'étanchéité de la dalle du bâtiment E dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, à l'exclusion de la dalle et de l'étanchéité sous la voie d'accès cadastrée section AD n°163.*

*En ce qui concerne le revêtement de la voie d'accès, il fait l'objet de l'article suivant.*

##### **Article 8**

*Conformément au jugement du 15 novembre 1991, les parties signataires rappellent que la voie d'accès appartient privativement à la société CAMPECO et/ou à son acquéreur (en cas d'acquisition) qui doit en conséquence supporter les grosses réparations qui s'y rapportent.*

*Il est rappelé également, conformément au jugement du 15 novembre 1991, que la société CAMPECO et ses ayants-droits doivent consentir à l'ensemble des copropriétaires occupants ou visiteurs de la résidence une servitude de passage sur cette voie, à l'exclusion de tout stationnement et de tout véhicule d'un poids supérieur ou égal à la limite qui sera fixée par le bureau d'étude et le bureau de contrôle.*

*Une limitation de tonnage pourra cependant être mise en place en fonction des contraintes du site.*

*Après achèvement des travaux et mise en service, les utilisateurs de la voie privée devront en contrepartie de leur droit de passage participer aux travaux d'entretien de la bande de roulement (réfection périodique du bitume) et du joint de dilatation au prorata du nombre de places de garages ou de parkings des bâtiments desservis par cette voie, la société GRANDE AVENUE participant elle-même en fonction des places de parkings dont elle disposera à l'issue des travaux.*

*Les conditions ci-dessus sont d'ores et déjà contresignées par la résidence BELLE ETOILE en date du 11 septembre 2009.*

*Il sera posé une barrière avant l'entrée des garages de VICTORIA RESIDENCE.*

*Un accès libre sera prévu pour les copropriétaires de STELLA MARIS et de BELLE ETOILE, disposant d'une entrée de garage après cette barrière.*

*Enfin, il sera mis à disposition 4 parkings arrêt-minute sur la voie privée pour l'ensemble de la copropriété devant servir aux visiteurs offrant des services temporaires pour les riverains tels que médecins, urgentistes, infirmiers, Kinésithérapeutes, jardiniers, plombiers, maçons, etc...*

*La servitude de passage définie au présent article devra faire l'objet d'un acte notarié que les parties signataires s'engagent à établir à première demande afin de permettre la publicité foncière de la servitude et son opposabilité aux tiers.*

#### **Article 9**

*La société GRANDE AVENUE fera aménager à ses frais un nouveau local poubelles au meilleur emplacement disponible en accord avec les copropriétés signataires.*

#### **Article 10**

*En cas de vente sans découpe des lots devant être acquis par la société GRANDE AVENUE, celle-ci restera solidaire de toutes les obligations mises à sa charge par le présent protocole, lesquelles devront être reprises et transférées au(x) cessionnaire(s) sous la responsabilité de la société GRANDE AVENUE et sous peine de caducité de toutes les autorisations données par le syndicat.*

*La même règle de transfert d'obligations est applicable en cas de cession de la voie d'accès cadastrée section AD n°163.*

*Ce transfert d'obligations ne concerne pas les futurs acquéreurs des lots à l'unité qui, pour leur part, ne seront pas tenus des obligations de faire auxquelles s'engage la société GRANDE AVENUE.*

*Ces derniers seront seulement tenus des engagements généraux concernant le fonctionnement futur de la copropriété, à l'exclusion de toute contribution aux travaux devant être réalisés.*

#### **Article 11**

*Les engagements pris conjointement, dans le cadre du présent protocole, par la société CAMPECO et par la société GRANDE AVENUE ou toute personne qu'elle se substituerait, sont soumis aux conditions suspensives suivantes :*

- la réalisation de la vente que doit lui consentir la société CAMPECO,*
- la purge du permis de construire dont elle est titulaire et donc la renonciation à tout recours gracieux et contentieux qui aurait été formalisé*
- l'obtention d'un modificatif au permis de construire purgé de tout recours.*
- l'autorisation devenue définitive donnée par les assemblées générales des trois SDC concernés au syndic de signer ledit protocole*

*En l'état, et si pour une raison quelconque la vente n'intervenait pas en faveur de la société GRANDE AVENUE ou de toute personne qu'elle se substituerait, aucun engagement ne subsisterait à l'égard des copropriétés, et la société CAMPECO ne serait pas tenue de reprendre les engagements de la société GRANDE AVENUE.*

*La non reprise des engagements de la société GRANDE AVENUE par la société CAMPECO si l'une ou l'autre des conditions suspensives ne se réalisait pas, constitue une condition déterminante pour la société CAMPECO, sans laquelle elle n'aurait pas signé le présent protocole.*

*A l'inverse, dans le cas d'acquisition par la société GRANDE AVENUE ou de toute personne qu'elle se substituerait, l'engagement d'exécuter les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté de péril est irrévocable et n'est pas subordonné aux travaux de réaménagement des locaux privatifs.*

Il est ici précisé que la société **BEAULIEUBOX**, ci-après plus amplement dénommé, s'est substituée à la société CAMPECO aux termes de l'acte en date du 8 mars 2016, ci-après plus amplement visé.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires pris individuellement seront subrogés de plein droit dans l'ensemble des dispositions dudit protocole d'accord.

### **5°/ SERVITUDES A CONSTITUER**

Suite à la configuration particulière du centre d'archivage et de stockage (sur 2 copropriétés distinctes) et du protocole d'accord susvisé, il conviendra de constituer un certain nombre de servitudes, à savoir notamment:

1°/ Servitude de passage piétons et véhicules grevant la parcelle section AD N° 163 au profit des copropriétés STELLA MARIS ET BELLE ETOILE dont les frais d'entretien de la bande roulement et du joint de dilation seront à répartir entre les fonds concernés au prorata du nombre d'emplacements y situés.

2°/ Servitude passage piétons grevant le bâtiment E de STELLA MARIS au profit de la parcelle section AD N° 163 et dont les frais d'entretien, nettoyage, réfection et éclairage notamment seront à répartir entre les fonds concernés au prorata des surfaces des boxes ou parties de boxers y situés.

3°/ Servitude passage piétons grevant la parcelle section AD N° 163 au profit d bâtiment E de STELLA MARIS et dont les frais d'entretien, nettoyage, réfection et éclairage notamment seront à répartir entre les fonds concernés au prorata des surfaces des boxes ou parties de boxers y situés.

4°/ Servitude d'usage d'équipements et services collectifs piétons grevant bâtiment E au profit de la parcelle section AD N° 163 et dont les frais notamment de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement seront à répartir entre les fonds concernés au prorata des surfaces des boxes ou parties de boxers y situés.

5°/ Servitude d'usage d'équipements et services collectifs piétons grevant la parcelle section AD N° 163 au profit du bâtiment E de STELLA MARIS et dont les frais notamment de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement seront à répartir entre les fonds concernés au prorata des surfaces des boxes ou parties de boxers y situés.

Il est ici expressément stipulé que les dites servitudes devront être constituées par acte notarié à première demande de l'une des parties afin de permettre la publicité foncière de la servitude et son opposabilité aux tiers.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires pris individuellement seront subrogés de plein droit dans l'obligation de constituer autant de servitudes que nécessaires au bon fonctionnement du centre de stockage constitué notamment par le Bâtiment E de STELLA MARIS.

### **PLANS**

Sont annexés ci-après, les plans suivants, à savoir :

- le plan de masse;
- le plan du niveau R-1;
- le plan du niveau R-2;
- le plan du niveau Mezzanine;
- le plan du niveau RDC.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **TITRE I** **DISTINCTION ENTRE** **PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

#### **CHAPITRE I**

#### **GENERALITES**

##### **L'immeuble est divisé:**

1. En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;
2. En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

#### **CHAPITRE II**

#### **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

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

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

La totalité du sol, bâti et non bâti.

Les clôtures, murs, piliers et les murets avec grilles séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

L'accès à l'immeuble et son portail, la voie de circulation et les parkings N° 5, 6, 7 et 8 sur plan du rez-de-chaussée ci-annexé,

L'accès aux sous-sols avec sa couverture,

L'édicule ventilation;

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment: murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc...;

Les planchers, à l'exclusion de la dalle supérieure et des éventuels revêtements des sols et des plafonds des parties privatives;

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloison de doublage.

Les circulations intérieures horizontales;

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires.

Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

Les colonnes, canalisations et branchements d'eau et d'électricité.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location.

Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus définis.

Et, en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement: éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, les appareils et objets mobiliers en conséquence.

### **Accessoires aux parties communes**

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

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

### **Indivisibilité des parties communes**

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

## **CHAPITRE III**

### **DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:



Le revêtement du sol de l'emprise du lot et les éventuels revêtements des murs et plafond ainsi que la porte d'accès.

Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à leur aménagement et à leur décoration.

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

#### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros œuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

<p><b><u>TITRE II</u></b> <b><u>ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE</u></b></p>
---

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 86 lots numérotés de 1 à 86.

La désignation de ces lots est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes ont été calculées ainsi qu'il suit:

#### **A – Éléments pris en considération pour la détermination des valeurs relatives**

- 1,00 pour les surfaces utiles des lots, autres que parkings, affectés d'un coefficient de hauteur sous plafond.
- 0,10 pour les surfaces utiles des parkings extérieurs

#### **B – Méthode de calcul retenue pour la détermination des quotes-parts**

Pour la détermination de la surface pondérée des lots, la surface des différentes parties intérieures du lot est corrigée par le coefficient de consistance.

Pour la détermination de la quote-part de propriété dans les parties communes de chaque lot, sa surface pondérée est divisée par la somme des surfaces pondérées de l'ensemble des lots multipliée par 10.000.

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

#### **Au niveau R-1**

##### **LOT N° 1**

Un bureau situé au niveau R-1, portant la référence "Bureau" sur le plan de niveau R-1,

Avec CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 168/10.000°

**LOT N° 2**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 1A sur le plan de niveau R-1,  
Avec QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 430/10.000°

**LOT N° 3**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 1B sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT QUATRE VINGT DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 192/10.000°

**LOT N° 4**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 1C sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT QUATRE VINGT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 194/10.000°

**LOT N° 5**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 2 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 214/10.000°

**LOT N° 6**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 3 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 219/10.000°

**LOT N° 7**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 4 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
216/10.000°

**LOT N° 8**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 5 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
213/10.000°

**LOT N° 9**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 6A sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT TRENTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 137/10.000°

**LOT N° 10**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 6B sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT TRENTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 132/10.000°

**LOT N° 11**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 7 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT TRENTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 131/10.000°

**LOT N° 12**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 8 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
202/10.000°

**LOT N° 13**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 9 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT QUATRE VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 182/10.000°

**LOT N° 14**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 10 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT VINGT HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
128/10.000°

**LOT N° 15**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 11 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT TRENTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
130/10.000°

**LOT N° 16**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 12 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 199/10.000°

**LOT N° 17**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 13 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT QUATRE VINGT SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 196/10.000°

**LOT N° 18**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 14A sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 158/10.000°

**LOT N° 19**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 14B sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 153/10.000°

**LOT N° 20**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 15 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
111/10.000°

**LOT N° 21**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 16 sur le plan de niveau R-1,  
Avec DEUX CENT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 217/10.000°

**LOT N° 22**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 17 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 133/10.000°

**LOT N° 23**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 18 sur le plan de niveau R-1,  
Avec CENT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
100/10.000°

**LOT N° 24**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 19A sur le plan de niveau R-1,  
Avec SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
16/10.000°

**LOT N° 25**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 54 sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
68/10.000°

**LOT N° 26**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 55 sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
67/10.000°

**LOT N° 27**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 56 sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
69/10.000°

**LOT N° 28**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 57 sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
69/10.000°

**LOT N° 29**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 58 sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
72/10.000°

**LOT N° 30**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 59 sur le plan de niveau R-1,  
Avec QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales  
83/10.000°

**LOT N° 31**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 60 sur le plan de niveau R-1,  
Avec QUATRE VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales  
89/10.000°

**LOT N° 32**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 61A sur le plan de niveau R-1,  
Avec SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
68/10.000°

**LOT N° 33**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 61A bis sur le plan de niveau  
R-1,  
Avec CINQUANTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
51/10.000°

**LOT N° 34**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 61B sur le plan de niveau R-1,  
Avec CINQUANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
55/10.000°

**LOT N° 35**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 62A sur le plan de niveau R-1,  
Avec QUARANTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
41/10.000°

**LOT N° 36**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 62B sur le plan de niveau R-1,  
Avec VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
29/10.000°

**LOT N° 37**

Un box situé au niveau R-1, portant le numéro 63A sur le plan de niveau R-1,  
Avec VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
22/10.000°

**LOT N° 38**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 140A sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec QUATRE VINGT DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 92/10.000°

**LOT N° 39**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 140B sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec QUATRE CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 435/10.000°

**LOT N° 40**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 140C sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec CENT QUATRE VINGT QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 194/10.000°

**LOT N° 41**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 140D sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec CENT QUATRE VINGT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 193/10.000°

**LOT N° 42**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 141 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 199/10.000°

**LOT N° 43**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 142 sur le plan de niveau R-2,  
Avec DEUX CENT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 204/10.000°

**LOT N° 44**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 143 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 142/10.000°

**LOT N° 45**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 144A sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec CENT TRENTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
130/10.000°

**LOT N° 46**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 144B sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec CENT VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
129/10.000°

**LOT N° 47**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 145A sur le plan de niveau R-2,  
2,  
Avec CENT VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
129/10.000°

**LOT N° 48**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 145B sur le plan de niveau R-2,  
2, Avec CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 124/10.000°

**LOT N° 49**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 146 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
123/10.000°

**LOT N° 50**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 147 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT QUATRE VINGT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 193/10.000°

**LOT N° 51**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 148 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT QUARANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 149/10.000°

**LOT N° 52**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 149A sur le plan de niveau R-2,  
2, Avec CENT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
101/10.000°

**LOT N° 53**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 149B sur le plan de niveau R-2,  
2, Avec CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
109/10.000°

**LOT N° 54**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 150 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
110/10.000°

**LOT N° 55**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 151 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT SOIXANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 165/10.000°

**LOT N° 56**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 152 sur le plan de niveau R-2,  
Avec DEUX CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties  
communes générales 243/10.000°

**LOT N° 57**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 153 sur le plan de niveau R-2,  
Avec TROIS CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 323/10.000°

**LOT N° 58**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 154 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
112/10.000°

**LOT N° 59**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 155A sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
119/10.000°

**LOT N° 60**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 155B sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
103/10.000°

**LOT N° 61**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 156 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT QUARANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 147/10.000°

**LOT N° 62**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 157 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
102/10.000°

**LOT N° 63**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 158 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
16/10.000°

**LOT N° 64**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 193 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
63/10.000°

**LOT N° 65**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 194 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
64/10.000°

**LOT N° 66**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 195 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
66/10.000°

**LOT N° 67**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 196 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
67/10.000°

**LOT N° 68**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 197 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 71/10.000°

**LOT N° 69**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 198 sur le plan de niveau R-2,  
Avec SOIXANTE DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 79/10.000°

**LOT N° 70**

Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 199 sur le plan de niveau R-2,  
Avec CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes  
générales 135/10.000°

**LOT N° 71**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 200A sur le plan de niveau R-  
Avec SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
62/10.000°

**LOT N° 72**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 200B sur le plan de niveau R-  
Avec CENT ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
111/10.000°

**LOT N° 73**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 201A sur le plan de niveau R-  
Avec SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
66/10.000°

**LOT N° 74**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 201B sur le plan de niveau R-  
Avec VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
22/10.000°

**LOT N° 75**

2, Un box situé au niveau R-2, portant le numéro 202A sur le plan de niveau R-  
Avec VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
22/10.000°

**Au rez-de-chaussée****LOT N° 76**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK1 sur  
le plan de masse,  
Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 77**

le plan de masse, Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK2 sur  
Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 78**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK3 sur  
le plan de masse,  
Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 79**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK4 sur  
le plan de masse,  
Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°



**LOT N° 80**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK9 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 81**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK10 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 82**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK11 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 83**

Un parking double non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK12-PK13 sur le plan de masse,

Avec VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
22/10.000°

**LOT N° 84**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK14 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 85**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK15 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

**LOT N° 86**

Un parking non couvert situé au rez-de-chaussée, portant le numéro PK16 sur le plan de masse,

Avec ONZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
11/10.000°

Soit, l'entier immeuble égal à DIX MILLE/DIX MILLIEMES des parties communes générales  
10.000/10.000°

**TABLEAU RÉCAPITULATIF**

Le modificatif de l'état descriptif de division, qui précède, est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après :

N° de lot	Niveau	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales (en 10.000°)
1	R-1	Bureau	168
2	R-1	Box N° 1A	430
3	R-1	Box N° 1B	192
4	R-1	Box N° 1C	194
5	R-1	Box N° 2	214

N° de lot	Niveau	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales (en 10.000°)
6	R-1	Box N° 3	219
7	R-1	Box N° 4	216
8	R-1	Box N° 5	213
9	R-1	Box N° 6A	137
10	R-1	Box N° 6B	132
11	R-1	Box N° 7	131
12	R-1	Box N° 8	202
13	R-1	Box N° 9	182
14	R-1	Box N° 10	128
15	R-1	Box N° 11	130
16	R-1	Box N° 12	199
17	R-1	Box N° 13	196
18	R-1	Box N° 14A	158
19	R-1	Box N° 14B	153
20	R-1	Box N° 15	111
21	R-1	Box N° 16	217
22	R-1	Box N° 17	133
23	R-1	Box N° 18	100
24	R-1	Box N° 19A	16
25	R-1	Box N° 54	68
26	R-1	Box N° 55	67
27	R-1	Box N° 56	69
28	R-1	Box N° 57	69
29	R-1	Box N° 58	72
30	R-1	Box N° 59	83
31	R-1	Box N° 60	89
32	R-1	Box N° 61A	68
33	R-1	Box N° 61Abis	51
34	R-1	Box N° 61B	55
35	R-1	Box N° 62A	41
36	R-1	Box N° 62B	29
37	R-1	Box N° 63A	22
38	R-2	Box N° 140A	92
39	R-2	Box N° 140B	435
40	R-2	Box N° 140C	194
41	R-2	Box N° 140D	193
42	R-2	Box N° 141	199
43	R-2	Box N° 142	204
44	R-2	Box N° 143	142
45	R-2	Box N° 144A	130
46	R-2	Box N° 144B	129
47	R-2	Box N° 145A	129
48	R-2	Box N° 145B	124
49	R-2	Box N° 146	123
50	R-2	Box N° 147	193
51	R-2	Box N° 148	149
52	R-2	Box N° 149A	101
53	R-2	Box N° 149B	109
54	R-2	Box N° 150	110
55	R-2	Box N° 151	165
56	R-2	Box N° 152	243
57	R-2	Box N° 153	323
58	R-2	Box N° 154	112
59	R-2	Box N° 155A	119

N° de lot	Niveau	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales (en 10.000°)
60	R-2	Box N° 155B	103
61	R-2	Box N° 156	147
62	R-2	Box N° 157	102
63	R-2	Box N° 158	16
64	R-2	Box N° 193	63
65	R-2	Box N° 194	64
66	R-2	Box N° 195	66
67	R-2	Box N° 196	67
68	R-2	Box N° 197	71
69	R-2	Box N° 198	79
70	R-2	Box N° 199	135
71	R-2	Box N° 200A	62
72	R-2	Box N° 200B	111
73	R-2	Box N° 201A	66
74	R-2	Box N° 201B	22
75	R-2	Box N° 202A	22
76	R-D-C	Parking Pk1	11
77	R-D-C	Parking Pk2	11
78	R-D-C	Parking Pk3	11
79	R-D-C	Parking Pk4	11
80	R-D-C	Parking Pk9	11
81	R-D-C	Parking Pk10	11
82	R-D-C	Parking Pk11	11
83	R-D-C	Parking double Pk12-13	22
84	R-D-C	Parking Pk14	11
85	R-D-C	Parking Pk15	11
86	R-D-C	Parking Pk16	11
Total:			10000

## TROISIEME PARTIE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

**OBSERVATION étant ici faite que** les articles rappelées ci-après sont issus de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents dans leur rédaction actuelle sous réserve des éventuelles modifications législatives ou réglementaires.

Dans le cas où une modification par un texte législatif ou réglementaire (loi, décret, ordonnance), interviendrait à compter de la signature des présentes, il est entendu que les nouveaux articles de la loi ou des décrets modifiés se substitueront au lieu et place des articles ci-après énumérés.

Ils constitueront les dispositions du règlement de copropriété qui s'imposeront tant aux copropriétaires qu'au syndic et syndicat de la copropriété dont il s'agit.

**TITRE I**

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**USAGE DE SES PARTIES**

**CHAPITRE I**

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à un usage de bureau, de stockage et d'archivage.

**CHAPITRE II**

**USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de n'apporter aucun trouble de voisinage exceptionnel au regard de la destination de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

**Occupation** – 1/ Les boxes formant les lots N° 2 à 75 ne pourront faire l'objet que d'un usage de stockage, tout objet, matière et/ou produit insalubre, dangereux et/ou explosifs sont strictement interdits. Le stockage de véhicules à moteur est autorisé sous réserve que leur réservoir soit vide de tout carburant.

2/ Les lots N° 76 à 86 ne pourront servir qu'au remisage de véhicules. Toute activité y est strictement interdite (lavage, réparations, mécanique, ...).

En outre les parkings formant les lots N° 76 à 79 devront être loués quel que soit leur propriétaire au SDC SECONDAIRE BATIMENT E, qui s'y est obligé aux termes de son règlement de copropriété, pour un montant mensuel de 500,00 euros TTC indexé annuellement sur l'indice de la construction. Seul un accord des deux parties pourra mettre fin au bail ou le modifier. Ces obligations devront être reprises dans les actes de transfert de propriété desdits parkings 1 à 4 formant les lots N° 76 à 79.

**Dispositions diverses** : - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

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

**CHAPITRE III**

**USAGE DES PARTIES COMMUNES**

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

**Barrière à l'entrée de l'immeuble** - Il sera posé une barrière avant l'entrée des garages de VICTORIA RESIDENCE.

Un accès libre sera prévu pour les copropriétaires de STELLA MARIS et de BELLE ETOILE, disposant d'une entrée de garage après cette barrière.

**Parkings N° 5, 6, 7 et 8** – Lesdits parkings portant les N° 5, 6, 7 et 8 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé, sont à usage exclusif de parkings arrêt-minute pour l'ensemble de la copropriété STELLA MARIS et de la présente copropriété devant servir aux visiteurs offrant des services temporaires pour les riverains tels que médecins, urgentistes, infirmiers, Kinésithérapeutes, jardiniers, plombiers, maçons, etc...

**Voie de circulation** – Celle-ci devra être utilisée conformément au protocole d'accord et à la servitude à constituer susvisés.

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

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

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

## **TITRE II** **CHARGES DE L'IMMEUBLE**

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

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

### **CHAPITRE I** **CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouverts par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les propriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement.

## **CHAPITRE II**

### **PRINCIPES**

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965:

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

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

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

*Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.*

## **CHAPITRE III**

### **CHARGES GENERALES**

#### **1°/ Définition**

Les charges générales comprennent toutes les dépenses communes, relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes définies ci-dessus.

Les frais d'administration du syndicat, honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat;

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances contractées par le syndicat au titre des parties communes.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales.

La quote-part afférente à la copropriété relativement aux frais relevant des servitudes à constituer ci-dessus visées..

Tous les frais relatifs aux parties communes générales à l'exception de celles faisant l'objet d'une répartition particulière ci-après.

#### **2°/ Répartition**

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre tous les lots dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

Il est ici précisé que les charges générales ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir:

*Article 5: Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.*

À cet effet, les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour l'établissement des quotes-parts de parties communes générales sont:

## **CHAPITRE IV**

### **CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

#### **Section 1/ Critères de répartition**

Les charges relatives aux équipements communs, qui suivent, ont été déterminées en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

#### **Section 2/ Charges monte-charges et ascenseurs du Bâtiment E de STELLA MARIS communs à tous les boxes et au bureau**

##### **1/ Définition**

Lesdites charges spéciales comprennent la quote-part afférente à la copropriété et relative à tous les frais relatifs (fonctionnement, entretien, maintenance, remplacement, assurance, abonnement téléphonique, ...) aux ascenseurs et monte-charges accessibles depuis l'entrée du Centre de Stockage et permettant l'accès aux boxes situés aux sous-sols et au niveau mezzanine.

##### **2/ Répartition**

Ladite quote-part de charges sera répartie entre les lots N° 1 à 75 au prorata de leur volume utile auquel il est affecté un coefficient de niveau :

- 1 : pour les lots situés au niveau -1
- 1,15 pour les lots situés au niveau -2

Et d'un coefficient d'usage:

- 1 : pour les boxes
- 2: pour le bureau

Dans les proportions figurant au tableau de répartition des charges monte-charges et ascenseurs Bâtiment E STELLA MARIS ci-après:

N° de lot	Niveau	Nature du lot	Quote-part Charges Monte-charges – ascenseurs communs à tous les boxes STELLA MARIS - BATIMENT E (en 10.000°)
1	R-1	Bureau	313
2	R-1	Box N° 1A	400
3	R-1	Box N° 1B	178
4	R-1	Box N° 1C	180
5	R-1	Box N° 2	198
6	R-1	Box N° 3	203
7	R-1	Box N° 4	200
8	R-1	Box N° 5	198
9	R-1	Box N° 6A	128
10	R-1	Box N° 6B	123
11	R-1	Box N° 7	122
12	R-1	Box N° 8	187
13	R-1	Box N° 9	169
14	R-1	Box N° 10	119
15	R-1	Box N° 11	121
16	R-1	Box N° 12	185
17	R-1	Box N° 13	182
18	R-1	Box N° 14A	147
19	R-1	Box N° 14B	142
20	R-1	Box N° 15	103
21	R-1	Box N° 16	201
22	R-1	Box N° 17	123
23	R-1	Box N° 18	93
24	R-1	Box N° 19A	15
25	R-1	Box N° 54	63
26	R-1	Box N° 55	62
27	R-1	Box N° 56	64
28	R-1	Box N° 57	64
29	R-1	Box N° 58	67
30	R-1	Box N° 59	77
31	R-1	Box N° 60	83
32	R-1	Box N° 61A	63
33	R-1	Box N° 61Abis	47
34	R-1	Box N° 61B	51
35	R-1	Box N° 62A	38
36	R-1	Box N° 62B	27
37	R-1	Box N° 63A	21
38	R-2	Box N° 140A	99
39	R-2	Box N° 140B	464
40	R-2	Box N° 140C	207
41	R-2	Box N° 140D	206
42	R-2	Box N° 141	212
43	R-2	Box N° 142	217
44	R-2	Box N° 143	151
45	R-2	Box N° 144A	139
46	R-2	Box N° 144B	138
47	R-2	Box N° 145A	138
48	R-2	Box N° 145B	133
49	R-2	Box N° 146	131
50	R-2	Box N° 147	206
51	R-2	Box N° 148	159
52	R-2	Box N° 149A	108



N° de lot	Niveau	Nature du lot	Quote-part Charges Monte-charges – ascenseurs communs à tous les boxes STELLA MARIS - BATIMENT E (en 10.000°)
53	R-2	Box N° 149B	116
54	R-2	Box N° 150	118
55	R-2	Box N° 151	176
56	R-2	Box N° 152	260
57	R-2	Box N° 153	345
58	R-2	Box N° 154	120
59	R-2	Box N° 155A	127
60	R-2	Box N° 155B	110
61	R-2	Box N° 156	157
62	R-2	Box N° 157	108
63	R-2	Box N° 158	18
64	R-2	Box N° 193	67
65	R-2	Box N° 194	68
66	R-2	Box N° 195	70
67	R-2	Box N° 196	71
68	R-2	Box N° 197	75
69	R-2	Box N° 198	84
70	R-2	Box N° 199	144
71	R-2	Box N° 200A	66
72	R-2	Box N° 200B	118
73	R-2	Box N° 201A	70
74	R-2	Box N° 201B	23
75	R-2	Box N° 202A	24
Total:			10000

## **CHAPITRE V**

### **CHARGES DIVERSES**

#### **Cloisons mitoyennes**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

#### **Reprise des vestiges**

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

#### **Reconstruction partielle**

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

#### **Frais de procès**

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

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

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

### **Aggravation des dépenses**

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

## **TITRE III**

### **MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE** **CONSTITUTION DE DROITS RELLES** **SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

#### **CHAPITRE I**

#### **OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS**

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

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

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

#### **CHAPITRE II**

#### **MUTATION DE PROPRIETE**

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

#### **SECTION I**

#### **COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** **ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduit.

*Article 4: Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.*

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

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

## **SECTION 2**

### **LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES**

#### **§1 - Information des parties**

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

*Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, 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:*

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;*
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;*
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;*
- e) Des avances exigibles.*

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

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;*
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

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

*Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.*

## **§2 - Contribution aux charges**

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

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

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

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

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

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

## **§ 3 - Mutations à titre onéreux**

### **Faculté pour le syndic de former opposition**

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application, outre des articles 6-1 et 6-2 du décret du 17 mars 1967 précité, des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

*Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 - 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 syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.*

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

*L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.*

*Article 5-1 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.*

*L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :*

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

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

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

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

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

### **SECTION 3**

#### **NOTIFICATIONS DES MUTATIONS** **ELECTION DE DOMICILE**

##### **Notification des mutations**

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduit:

*Article 6. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

*Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.*

*Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.*

##### **Election de domicile par les nouveaux copropriétaires**

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

#### **INDIVISION ET DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

I. Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus propriétaires et les usufruits 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 ci-dessus à l'article 61 du décret du 17 mars 1967.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire.

#### **SECTION 4**

#### **MODIFICATION DES LOTS**

**-I-**

Chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, et sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Il est ici expressément stipulé que la répartition entre les nouveaux lots des charges des parties communes et/ou des équipements collectifs résultant des modifications ainsi effectuées sera établie conformément aux éléments pris en considération et à la méthode calcul retenus dans le présent règlement de copropriété comme il en est donné la possibilité par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cas, ladite répartition ne sera pas soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

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

**-II-**

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

**-III-**

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro 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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, il devra être établi par le Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, un acte relatant lesdites modifications.

Une copie de cet acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être ensuite remise:

1°/ au syndic concerné de la copropriété alors en fonction;

2°/ au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

Tous les frais, coûts et honoraires qui en seront la conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### **CHAPITRE III**

#### **LOCATIONS**

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

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

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

### **CHAPITRE IV**

#### **CONSTITUTION DE DROITS REELS**

##### **Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division**

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 17 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

<p><b><u>TITRE IV</u></b>  <b><u>ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES</u></b></p>
--

**CHAPITRE I**

**SYNDICAT**

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat principal ou secondaire, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits:

**Article 14** - *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.*

*Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.*

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

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

**Article 15** - *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.*

*Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.*

**Article 16** - *Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.*

*Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.*

**Article 16-1** - *Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.*

*La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, notwithstanding l'existence de toute sûreté grevant son lot.*

*Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**Article 16-2** - *L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.*

*Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.*



*Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.*

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par un syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

## **CHAPITRE II**

### **ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES**

#### **SECTION I**

##### **EPOQUE DES REUNIONS**

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **SECTION 2**

##### **CONVOICATIONS**

###### **Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée**

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits:

*Article 8 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont*

*l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.*

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

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

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

*Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.*

*Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, 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.*

*Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.*

#### **Contenu des convocations - Documents annexes**

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9, 10 et 11 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits:

*Article 9 - 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. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. 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.*

*Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.*

*Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.*

*Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.*

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

*A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.*

*Article 11 - 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 désigner le représentant légal du syndicat ;*

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

*6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant 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 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3 II), 25, 26 (1), 30 (alinéas 1er, 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 ;*

*10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;*

*11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;*

*12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;*

*13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.*

*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 ;*

*4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.*

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

*6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

### **Délai de convocation - Forme**

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

### **Personnes à convoquer**

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas être à recommencée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

*Article 23 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.*

*Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.*

*A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les 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 visée audit article 23 (alinéa 1er); ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.*

### **Fixation des lieu date et heure de la réunion**

Les assemblées générales se tiendront en n'importe quel lieu du territoire de la FRANCE métropolitaine.

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu dans le respect de l'alinéa précédent, la date et l'heure de la réunion.

### **SECTION 3**

#### **TENUE DES ASSEMBLES GENERALES**

##### **Bureau**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

##### **Feuille de présence**

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (I - alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (III) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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.

##### **Mandat**

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

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

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

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

### **Décisions - Procès-verbal**

L'assemblée générale ne prend de décision valide 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 à 11 du décret du 17 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 – Convocations, Contenu des convocations – documents annexes.

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

Il est établi un procès-verbal des décisions 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 et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

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.

Tout copropriétaire peut demander une copie du procès-verbal.

## **SECTION 4**

### **VOIX**

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

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus, sous réserve de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 I – 2<sup>e</sup> alinéa modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

## SECTION 5

### MAJORITES

#### Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application des articles 24 et 24-1 à 24-8 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

*Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.*

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

*a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;*

*b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;*

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

*d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;*

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

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

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

*h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;*

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

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

*Article 24-1 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.*

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

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

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

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

*Article 24-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.*

*Par dérogation au h de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du l de l'article 24.*

*L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.*

*Article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 - Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.*

*Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*



*Article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.*

*Article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.*

*Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.*

*Article 24-7 de la loi du 10 juillet 1965 - Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.*

*Article 24-8 de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.*

*Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.*

*Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.*

### **Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits:

*Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.  
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.
- g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

*Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965- Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

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

*Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.*

*Article 19 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, 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 de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.*

*Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :*

*1°/ Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus 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 ;*

*2°/ Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.*

### **Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix**

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26 et 26-3 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

*Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 – Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :*

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

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

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

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

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

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

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

*Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.*

*Article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.*

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

*Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.*

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

*Article 26-5 de la loi du 10 juillet 1965 - Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.*

*Article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965 - Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.*

*Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :*

*1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;*

*2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.*

*L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.*

*Article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 - Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.*

*Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.*

*Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.*

*Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.*

*Article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 - Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.*

*Article 19-1 du décret du 17 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées 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.*

*La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.*

## **SECTION 6**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

### **CHAPITRE III**

#### **SYNDIC**

#### **SECTION 1**

#### **NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

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

Le syndic est nommé et son contrat approuvé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 28 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée ci-dessus lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé à l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Elle ne peut excéder trois ans. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par la société "SCI SCCV ALBA MARINA" ou par tout professionnel en la matière qu'elle désignera.

Ainsi que l'article 35 du Décret du 17 mars 1967 en offre la possibilité, le syndic provisoire pourra exiger le versement d'une provision d'un montant de 500,00 euros pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble. Cette provision sera répartie provisoirement entre l'ensemble des copropriétaires au prorata de des quotes-parts de propriété dans les parties communes affectées à leurs lots.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

Pour ce qui concerne le contrat et la rémunération du syndic, il est fait application de l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit:

*La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat.*

*Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.*

*Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat.*

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

*Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.*

## SECTION 2

### ATTRIBUTIONS

#### Le syndic est chargé:

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

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

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;*
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;*
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;*
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;*
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;*
- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;*
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;*
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;*
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;*
- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.*

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

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;*
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en*



*vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;*

*-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;*

*-de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;*

*A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.*

*III.- Le syndic est également chargé :*

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

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

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

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

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

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

**Travaux urgents** - En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Il peut dans ce cas, 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 ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités votées en assemblée générale.

**Carnet d'entretien - Diagnostic technique** - Le Syndic aura l'obligation d'établir et de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble.

**Surveillance** - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

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.

**Personnel** - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

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

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

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

**Archives** – Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical. Pour le cas où le syndic a confié tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il informera dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions le prestataire du changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

**Comptabilité** - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le Décret 2005-240 du 14 mars 2005. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

**Dépôt des fonds** - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

**Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale** – Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des 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.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de l'assemblée générale.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Actions en justice** - Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le Président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

### **SECTION 3**

#### **EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS**

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs dans les conditions et les limites posées par l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour agir en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

## **SECTION 4**

### **CHANGEMENT DE SYNDIC**

Selon l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit:

*En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.*

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

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

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 précité de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

## **CHAPITRE IV**

### **CONSEIL SYNDICAL**

Les stipulations qui suivent concernent autant le conseil syndical du syndic syndicat principal que celui des syndicats secondaires dans les limites des objets des différents syndicats.

Un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

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

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée ci-dessus lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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

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

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

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

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

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 recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

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

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

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

**Article 24** - *Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.*

*Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.*

*En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.*

### **Conseil syndical d'un syndicat coopératif**

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

## **CHAPITRE V**

### **BUDGET PREVISIONNEL - PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT**

#### **Budget prévisionnel**

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

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

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

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes:

1°/ Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2°/ Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3°/ Aux travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°/ Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;



5°/ Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

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

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

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

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

Les avances sont remboursables.

### **Avances - Provisions**

Les copropriétaires versent au syndicat:

1°/ Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2°/ Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées;

3°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

4°/ Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

### **Sanctions**

- **Intérêts de retard** - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- **Recouvrement des fonds** – Conformément à l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967, le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour recouvrer les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- **Frais de procès** - Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- **Sûretés** - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

### **Indivisibilité - Solidarité**

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

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

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

## **CHAPITRE VI** **ASSURANCES**

### **Assurance "DOMMAGE - OUVRAGE" Loi du 4 Janvier 1978**

Conformément aux dispositions de la Loi N° 78 -12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES et OUVRAGE" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Il est rappelé que la police dommages à l'ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction pendant la durée de garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

En application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, le maître de l'ouvrage fera établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Un exemplaire de ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) remis par le coordonnateur en fonction lors de la réception de l'ouvrage sera, avec un exemplaire du procès-verbal constatant cette remise, remis, à la diligence du maître de l'ouvrage, au premier syndic de la copropriété à charge pour ce dernier de le transmettre à son successeur, lequel devra le retransmettre à son successeur et ainsi de suite.

### **Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété"**

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction.

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 bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du montant de la garantie et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

### **AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE**

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, l'assemblée générale devrait se prononcer sur l'affectation de l'excédent.

### **Assurance individuelle à chacun des copropriétaires**

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance de dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS COMMUNES**

Il est ici fait application des articles 64 et 65 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

*Article 64 - A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.*

*Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.*

*Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.*

*Article 65 - En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.*

*Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 63 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.*

*Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.*

## **TITRE V** **DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

### **CHAPITRE I**

#### **MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE**

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

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, il est ici rappelé, du moment que montant total des charges reste inchangé, que la répartition entre les nouveaux lots des charges des parties communes et/ou des équipements collectifs résultant des modifications ainsi effectuées sera établie conformément aux éléments pris en considération et à la méthode calcul retenus dans le présent règlement de copropriété comme il en est donné la possibilité par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cas, ladite répartition ne sera pas soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

c) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale conformément aux articles 25 e) et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## **CHAPITRE II**

### **ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION**

#### **SECTION 1**

##### **ACTES D'ACQUISITION**

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

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

#### **SECTION 2**

##### **ACTES DE DISPOSITION**

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

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

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale conformément aux articles 25 d) et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

### **CHAPITRE III**

#### **TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS**

##### **1°) Améliorations -**

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, 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 plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues 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 de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par l'Article 42 alinéa 4 de ladite loi.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants 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.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces 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 répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause 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.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4 de la Loi N° 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'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.*

**2°) Surélévation. Additions** - Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 35 de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

*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 la majorité prévue à l'article 26.*

*La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.*

*Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.*

*Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.*



*Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues au quatrième alinéa.*

#### **CHAPITRE IV**

#### **RECONSTRUCTION**

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, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois 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.

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.

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'équipements 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 et obligations 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 de la présente clause 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 sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Budget prévisionnel - Paiement des provisions et des charges - Recouvrement des Créances du Syndicat".

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

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 la clause ci-dessus figurant sous le chapitre "Travaux immobiliers – Améliorations – Surélévations - Additions".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Dans la mesure où le contrat d'assurance souscrit par le syndicat des copropriétaires le permet, si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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 leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre 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, statuant en référé, 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 VI** **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1°) Inexécution des clauses et conditions du règlement de copropriété**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

## **2°) Litiges**

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 de ces 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 les 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers Améliorations".

## **3°) Procédure préventive**

Pour ce qui concerne les dispositions relatives à la procédure préventive, il est fait application des articles 61-2 à 61-11 du décret du 17 mars 1967.

## **4°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.**

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-15 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

# **QUATRIEME PARTIE**

## **DOMICILE – FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de NICE 4EME, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

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

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

**MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

**CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sur soixante-huit pages****Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<b>Monsieur DOULE</b>	
<b>Maître CAFLERS</b>	