

2009 D N° 6183
EDD1

Date: 10/08/2009
Volume: 2009 P N°3847'

13490 125,00 EUR
(pour l'établissement d'expé

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	F Salaires : 15,00 EUR Droits : 125,00 EUR
	TAXES : SALAIRES : TOTAL

308441
AL/LB

L'AN DEUX MILLE NEUE,
LE 7sSoc.7

A PARIS (16ème), 16, avenue Kléber, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Anne LADEGAILLERIE, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle "Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean
REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires
Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS
(16°), 16 avenue Kléber.

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée

[REDACTED]

L 3

Ladite société représentée par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant à PARIS (75001) [REDACTED] pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée établie à Copenhague en date du 2 juillet 2009 par Monsieur Matthieu Pouletty, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

A NNEXE N° 1. POUVOIR MR [REDACTED]

Monsieur Mathieu Pouletty ayant lui-même agi lui-même en qualité d'administrateur de ladite société, fonction à laquelle il a été régulièrement nommé.

Ladite société régulièrement constituée et immatriculée et valablement représentée par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] susnommé, ainsi qu'il en est plus amplement justifié aux termes d'une attestation établie par Maître Rasmus LUND, Avocat au barreau de COPENHAGUE, le 24 avril 2009, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

A NNEXE N° 2. OPINION ME LUND

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à **PARIS (75116), 61, avenue Marceau**, cadastré section FI N° 61, pour une surface de 285 m².

PREAMBULE

I - Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE est établi conformément aux dispositions :

- De la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Reformée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985,
- Modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- Modifiée par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
- Modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
- Modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003
- Modifiée par la loi du 30 juillet 2003
- Modifiée par la loi du 1^{er} août 2003
- Modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi ENL)
- Modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques

- Complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
- Modifiée par le décret n° 95-162 du 15 février 1995.

~ 4 2

- Modifiée par le décret du 23 mai 1997
- Modifiée par le décret du 4 avril 2000
- Modifiée par le décret n° 2001-477 du 27 mai 2004
- Modifiée par le décret du 9 septembre 2004
- Modifiée par le décret du 14 mars 2005

Il a pour objet :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

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

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

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

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

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

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

111 - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

1. Que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :
 - Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 ;
 - Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs

respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

- Toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
2. Que l'IMMEUBLE ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

ARTICLE 1 - METHODE DE CALCUL

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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 rétablissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lofs, sans égard à leur utilisation."

Article 10 (d'Ordre Public) :

"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

✓ 9 2

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.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations en tenant compte :

- De la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent ;
- De la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous-plafond ;
- De la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur. "

1) Calcul des Quotes-parts des Parties Communes.

Dans la pratique, la méthode la plus simple et la plus couramment utilisée consiste à partir des superficies réelles des locaux et à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de nature, de situation, d'ensoleillement et de consistance.

Le calcul doit s'adapter aux faits et aux circonstances. Des coefficients courants sont utilisés pour tenir compte :

- des locaux accessoires comme les garages ou les caves,
- des parkings extérieurs,
- de l'étage de chaque lot,
- de l'ensoleillement de chaque lot, de son orientation,
- des terrasses et des balcons,
- de la consistance des locaux.

⚡

✓ L ✓

II) ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Suivant le cas par types de charges :

A) Charges générales

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

B) Charges d'ascenseur

Elles se calculent suivant les critères suivants :

- Niveau du lot desservi (Coéf. D'étage)
- Occupation des lots (nbre de pièces principales + 1)
- Usage des lots.
-

C) Charges d'Escalier :

- Niveau du lot desservi (Coéf. D'étage)
- Occupation des lots (nbre de pièces principales + 1)
- Usage des lots

D) Charges de chauffage

1°) Textes de référence

Les charges de chauffage central, en tant que service collectif fourni par un élément d'équipement commun, sont régies par l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; amendé par les prescriptions des articles R. 131-2 à R. 131 -7 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n° 91-999 du 30 septembre 1991 et complété par l'arrêté ministériel du même jour.

Dans tous les immeubles où la pose de compteurs individuels de chaleur n'est pas prévue ou rendue obligatoire par l'application des textes cités au 1°) ci-dessus, la totalité des frais combustibles et autres sera répartie au prorata des volumes chauffés et suivant les critères d'utilité de l'article 10 de la loi de 1965.

A moins de dispositions particulières fixées par l'acte de vente, l'acquéreur d'un lot de l'immeuble devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date de la mise à disposition de l'acquéreur du local vendu, telle qu'elle sera notifiée par le vendeur, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, dans ce cas, l'acquéreur supportera lesdites charges à compter de son entrée dans les lieux.

Par ailleurs, dans l'éventualité où un appartement affecté à l'habitation serait transformé en local à usage professionnel, la participation dudit appartement aux charges afférentes aux éléments d'équipement et service collectifs pourra être modifiée.



PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2 - DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un IMMEUBLE sis à Paris, (75016) 61 Avenue Marceau, Cadastéré Section FI , N° 61, pour une surface de Oha 02a 85ca.

ARTICLE 3 - DESCRIPTION

• TENANT

- au Nord : au 63 Avenue Marceau cadastré, section FI, N° 58'
- à l'Est : à l'Avenue Marceau
- à l'Ouest : au 8, 10 Rue Kepler, cadastrés respectivement section FI, N° 62 et 60
- au Sud : au 59 Avenue Marceau cadastré, section FI, N° 64'

Comprenant :

Un immeuble, en façade sur l'Avenue Marceau, élevé sur sous-sol , d'un rez-de-chaussée, cinq étages carrés et d'un 6ème étage mansardé, le tout à usage mixte d'habitation et professionnel et commercial.

Une cour intérieure au rez-de-chaussée sur laquelle à été édifié un petit Bâtiment.

L'immeuble, objet des présentes, est composé comme suit.

Au Rez-de-chaussée

- Un hall d'entrée,
- Un escalier principal,
- Un escalier de service,
- Un ascenseur,
- un débarras commun,
- Un local à usage professionnel.
- Un local d'habitation de trois pièces principales.
- Un petit Bâtiment nommé Bâtiment B, et cour privative

Au 1^{er} étage

- Un escalier principal,
- Un escalier de service,
- Un ascenseur,
- Un palier,
- Un local à usage professionnel.

4 - 2

Au 24^me étage

- Un escalier principal.
- Un escalier de service.
- Un ascenseur.
- Un palier,
- Un local d'habitation de cinq pièces principales.

Au 3^me étage

- Un escalier principal,
- Un escalier de service.
- Un ascenseur.
- Un palier.
- Un local à usage mixte professionnel et d'habitation.

Au 4^me étage

- Un escalier principal.
- Un escalier de service.
- Un ascenseur,
- Un palier,
- Un local d'habitation de cinq pièces principales.

Au 5^me étage

- Un escalier principal,
- Un escalier de service.
- Un ascenseur,
- Un palier,
- Un local d'habitation affecté temporairement à usage professionnel avec une partie commune particulière.

Au 6^me étage

- Un escalier principal,
- Un escalier de service,
- Une poulie d'ascenseur,
- Un palier,
- Un local d'habitation affecté temporairement à usage professionnel avec une partie commune particulière.

Au 1^{er} sous-sol

- Un escalier de service.
- Une machinerie d'ascenseur,
- Un dégagement desservant les caves.
- Une cuve à mazoute avec chaufferie,
- Huit caves.

A l'extérieur, une cour.

L'immeuble comprend 17 lots.

ly / L

ARTICLE 4- URBANISME - CONTROLES REGLEMENTAIRES -SERVITUDES

Une note de renseignements a été délivrée par la Mairie de PARIS, le 28 mai 2009 et est demeurée ci-après annexée.

ANNEXE N° 3. NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

b) Diagnostic technique amiante :

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un dossier technique amiante (DTA) dans les parties communes a été établi par le Cabinet Marc LAROCHE, Géomètre Expert, sis à Colombes, 3 rue Labouret.

Des diagnostics amiantes de l'immeuble ont été réalisés par le Cabinet Marc LAROCHE, Géomètre Expert, sis à Colombes, 3 rue Labouret.

Au mois d'Octobre 2008, un par lot dans les parties privatives en application de l'article L-1311-1 du code de la santé publique prescrit par l'article 74 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Précision étant ici apporté que l'accès au lot n°3 n'a pas pu être obtenu et qu'en conséquent le diagnostic susvisé n'a pas été établi.

Ces diagnostics sont demeurés ci-anexés après mention.

ANNEXE N° 4, DTA PARTIES COMMUNES ET DIAGNOSTICS AMIANTE

c) État parasitaire :

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire de l'immeuble a été réalisé par le Cabinet Marc LAROCHE, Géomètre Expert, sis à Colombes, 3 rue Labouret, au mois d'Octobre 2008, dans les parties communes et privatives

Précision étant ici apporté que l'accès au lot n°3 n'a pas pu être obtenu et qu'en conséquent le diagnostic susvisé n'a pas été établi.

Ce diagnostic, bien que périmé à ce jour est demeuré, à titre de simple information, ci-annexé après mention.

ANNEXE N° 5. ETAT PARASITAIRE

g *~* *Z*

d) Etat d'accessibilité au plomb.:

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un état d'accessibilité au plomb de l'immeuble a été réalisé par le Cabinet Marc LAROCHE, Géomètre Expert , sis à Colombes, 3 rue Labouret: au mois d'Octobre 2008 , dans les parties communes et privatives.

Ces diagnostics sont demeurés ci-annexés après mention.

ANNEXE N° 6. ETATS D'ACCESSIBILITE AU PLOMB

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

e) Risques naturels et technologiques :

Il a été établi un état des risques naturels et technologiques par le cabinet LEGRAND, Géomètre Expert, sis à Paris, en date du 24 avril 2009 conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel, une copie de cet E.R.N.T. ci-annexée. .

ANNEXE N° 7. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

f) Diagnostic Technique avant mise en copropriété (immeuble de plus de quinze ans) :

Un diagnostic technique de l'immeuble objet des présentes a été établi par le Cabinet Marc LAROCHE, Géomètre Expert, sis à Colombes, 3 rue Labouret au mois d'Octobre 2008, en application de l'article L-1111-6-2 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Il comporte les trois parties suivantes ;

- Préambule,
- Présentation de l'immeuble.
- Rapports de diagnostics techniques,

Ce diagnostic est demeuré ci-annexé après mention.

ANNEXE N° 8. DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

g - L

g) Carnet d'entretien :

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

h) Servitudes :

Aux termes de l'acte de partage reçu par Maître Alain PINEAU, Notaire à PARIS, le 15 décembre 1971, il a été rapporté, au sujet des servitudes, ce qui suit littéralement transcrit :

"- Au contrat de vente par Monsieur WARD à Monsieur Serge PENSKY dudit "immeuble, dressé par Me MACQUART, notaire à PARIS, le vingt huit juin mil huit cent "soixante douze, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"1° Le mur qui sépare la propriété de celle de Monsieur FRA Y est mitoyen dans "toute sa hauteur.

"Il existe dans ce mur quatorze tuyaux de cheminées dont sept à l'usage de la "maison présentement vendue

"2° Le mur qui sépare leur propriété de celle de Monsieur RICARD est aussi mitoyen "dans toute sa hauteur.

"H existe dans ce mur vingt tuyaux de cheminées dont dix à l'usage de la maison "présentement vendue.

"3° Enfin, le mur qui sépare leur propriété de celle de Monsieur MICHAU est "pareillement mitoyen dans toute sa hauteur

"H existe dans l'épaisseur de ce mur onze tuyaux de cheminées, dont six à l'usage de "la maison présentement vendue.

"Il n'est rien dû par Monsieur et Madame GUERIN relativement à ces mitoyennetés".

"• Audit contrat de vente par Monsieur WARD à Monsieur Serge PENSKY dudit "immeuble, reçu par Maître MACQUART, notaire sus-nommé, le vingt huit juin mil huit cent "soixante douze, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

7 - Dans un contrat reçu par Me DEVES, notaire à PARIS, le trente décembre mil "huit cent soixante et un, contenant vente par Monsieur Joseph TOME et Madame Anne "Eugénie LELEU, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue Pauquet de Fillejust n° 30 à Monsieur DURANDAL, d'un terrain qui est occupé aujourd'hui par la maison portant sur l'avenue Joséphine le n° 63 (aujourd'hui avenue Marceau n° 63) et appartenant à "Monsieur FRAY on a établi les conventions suivantes littéralement rapportées :

"Les parties, tant dans l'intérêt du terrain présentement vendu que dans celui du "terrain contigu à gauche et restant appartenir aux vendeurs et pour donner à leur propriété "respectif l'air et le jour nécessaire, conviennent de laisser à une distance de six mètres "soixante quinze centimètres du boulevard, savoir :

"Sur le terrain présentement vendu une petite courette formant un carré parfait de "deux mètres cinquante centimètres de côté et sur le terrain à gauche restant appartenir "aux vendeurs (celui vendu à Monsieur WARD) une autre petite courette en face de la "précédente et se mariant avec elle, formant également un carré parfait, mais ayant "seulement deux mètres de côté. "

"Telles au surplus que ces deux courettes sont figurées au plan ci-annexé"

"Les parties conviennent encore que dans l'épaisseur de tous les murs mitoyens "entourant le terrain présentement vendu du côté de Monsieur et Madame THOME, il "pourra être placé de part et d'autre des tuyaux de cheminées pourvu qu'ils soient en "nombre égal de chaque côté, mais à la condition que dans le cas où les vendeurs ne se "serviraient pas des tuyaux qui pourront être placés dans le mur du fond du terrain "présentement vendu, ils n'auraient à embourser que la mitoyenneté d'un mur ordinaire pour "la partie de ce mur dont ils se serviraient.

"Il - Aux termes d'un contrat reçu par ledit Me DEVES, le trente décembre mil huit "cent soixante et un, contenant vente à Monsieur Jean Baptiste Eugène GUERIN et "Madame Adèle Anémise Clermonne I3R1FFOTEU, son épouse, par Monsieur et "Madame THOME, de

4 ✓ 

l'immeuble vendu à Monsieur WARD. il a été établi diverses "conventions relatives à des cours à établir et maintenir tant sur l'immeuble présentement "vendu que sur le terrain contigu vendu depuis à Monsieur RICARD, mais que ces "conventions sont inutiles à relater ici. attendu qu'elles ont été annulées et remplacées par "de nouvelles suivant acte reçu par Me MASSON, notaire à PARIS, ayant substitué Me "DEVES. le trente et un octobre mil huit cent soixante cinq.

"Que suivant ce dernier acte

"Monsieur et Madame GUERIN,

"Monsieur et Madame RHOME représentés actuellement par Monsieur RICARD

"Et Monsieur Achille François MICHAU. propriétaire, et Madame Louise Amélie "BUCHER, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue KepplertP 6,

"Ont à l'égard des cours à établir sur leurs propriétés respectives, cours "représentées sur un plan annexé à la minute d'un contrat reçu par Me MACQUARD, le "cinq juillet mil huit cent soixante sept, ci-après énoncé par les lettres A, B. C. D arrêtés "entre eux diverses conventions et que celles concernant l'immeuble présentement vendu "sont ainsi littéralement conçues :

"Dans l'intérêt commun des propriétés de Monsieur GUERIN et de Mottsieur et "Madame MICHAU et de la propriété de Monsieur et Madame THOME laquelle est figurée "au plan ci-annexé sous les teintes rose foncé et rose clair et est circonscrite sur les lignes "OJ. JK, KE. EP. PR. RU. UN et NO et pour assurer auxdites trois propriétés l'air et le jour "nécessaires aux bâtiments élevés ou à élever, il est expressément stipulé à titre de "servitudes au profil et à la charge des trois propriétés, que les espaces figurés au plan ci-"annexé sous les teintes rose clair, jaune clair et bleu clair et compris entre les lignes YT, "TF, FB\ B'A, AZ. ZY. YX et XV resteront perpétuellement à l'état de cours.

"Que toutefois, il pourra être établi dans ces cours des châssis en fer vitrés pourvu "que leur élévation ne dépasse pas la hauteur de quatre mètres du niveau du sol de "chaque cour.

"Que les murs séparatifs de chacune desdites cours ne pourront avoir plus de vingt "cinq centimètres d'épaisseur et que leur hauteur ne pourra excéder trois mètres à partir du "niveau du sol le plus élevé, chaperon compris et cela même dans les parties auxquelles "seront adossés les châssis. lesquels devront être en vitrage, au-dessus de la hauteur "desdits murs.

"Et pour constater encore mieux l'emplacement des cours, dont U s'agit les parties "expliquent ce qui suit :

"La limite des cours du côté de la rue Keppler est à une distance (non compris les "saillies) de douze mètres cinquante centimètres, de l'alignement de la propriété de "Monsieur et Madame MICHAU et de celle de Monsieur et Madame THOME sur cette rue.

"Du côté de l'avenue Joséphine, la limite desdites cours est à douze mètres "cinquante centimètres, non compris les saillies de l'alignement sur cette avenue de la "propriété de Monsieur GUERIN et de celle de Monsieur et Madame THOME.

"La largeur de la cour de Monsieur et Madame MICHAU est du point P' et point G' "de six mètres quatre vingt quinze centimètres (y compris les saillies) sa profondeur est de "six mètres soixante deux centimètres (y compris les saillies du point H à celui P.)

"La largeur de la cour de la propriété de Monsieur et Madame GUERIN est du point C "au point N' de sept mètres deux cent soixante cinq millimètres (y compris les saillies), sa "profondeur est de huit mètres soixante centimètres (y compris les saillies) du point T au "point J". La ligne L Y est d'une longueur de sept mètres quarante et un centimètres et le "pan coupé YZ de un mètre vingt sept centimètres.

"La ligne B' A' forme le quart d'un cercle irrégulier dont le centre serait du côté "opposé à la cour de la propriété de Monsieur GUERIN.

"La largeur de la cour de la propriété de Monsieur et Madame THOME est : du point "V au point Q et du point F' au point P. de six mètres cent cinquante cinq millimètres (y "compris les saillies) du point E' au point E et du point X au point C de six mètres soixante "quinze centimètres, (y compris les saillies).

"Enfin, du point Q au point P point oit commence la ligne courbe P E, ta distance est "de quatre mètres.

"Les parties stipulent que cet état de chose continuera à subsister et dans l'intérêt "commun des trois propriétés et à litre de servitude.

"Afin de compléter les conventions sus-relatées. Monsieur et Madame GUERIN ont "expliqué dans le contrat de vente consenti au profit de Monsieur WARD et ci-après relaté :

ly - L

"Que ces conventions ont été exécutées de pari ei d'autre en ce qui concerne les "cours et la construction des murs deséparation.

"L'acquéreur au moyen des présentes est subrogé par Monsieur IVARD dans tous "les droits actifs et passifs résultant desdites conventions à l'égard de l'immeuble "présentement vendu ".

"En conséquence, il devra en ce qui concerne cet immeuble. se soumettre toujours à "l'exécution de ces conventions aux lieu et place de Monsieur WARD sauf à profiter des "avantages qui en résultent. "

i) Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.LU.O) :

La construction de l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

j) Assurance dommages-ouvrage :

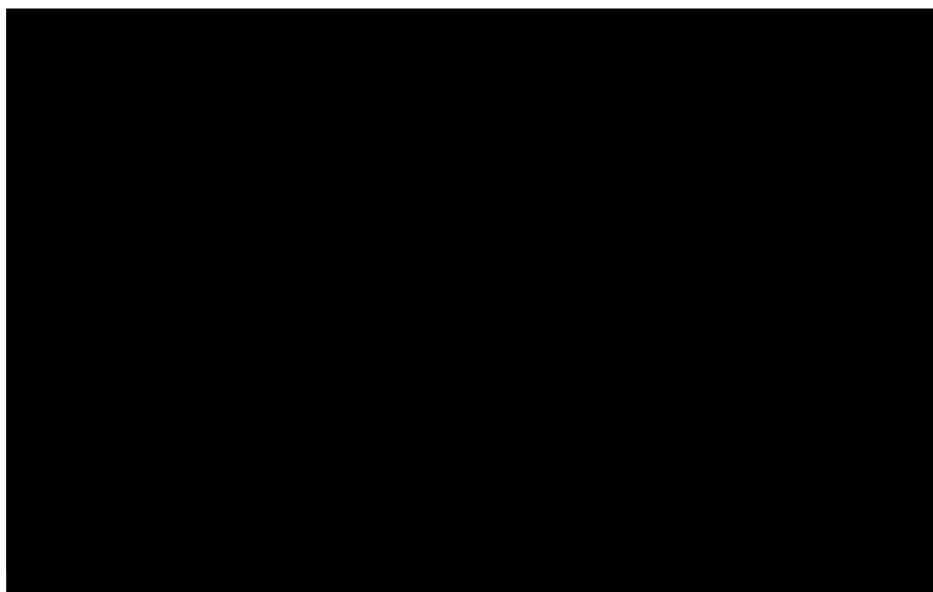
Le requérant déclare que l'immeuble n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

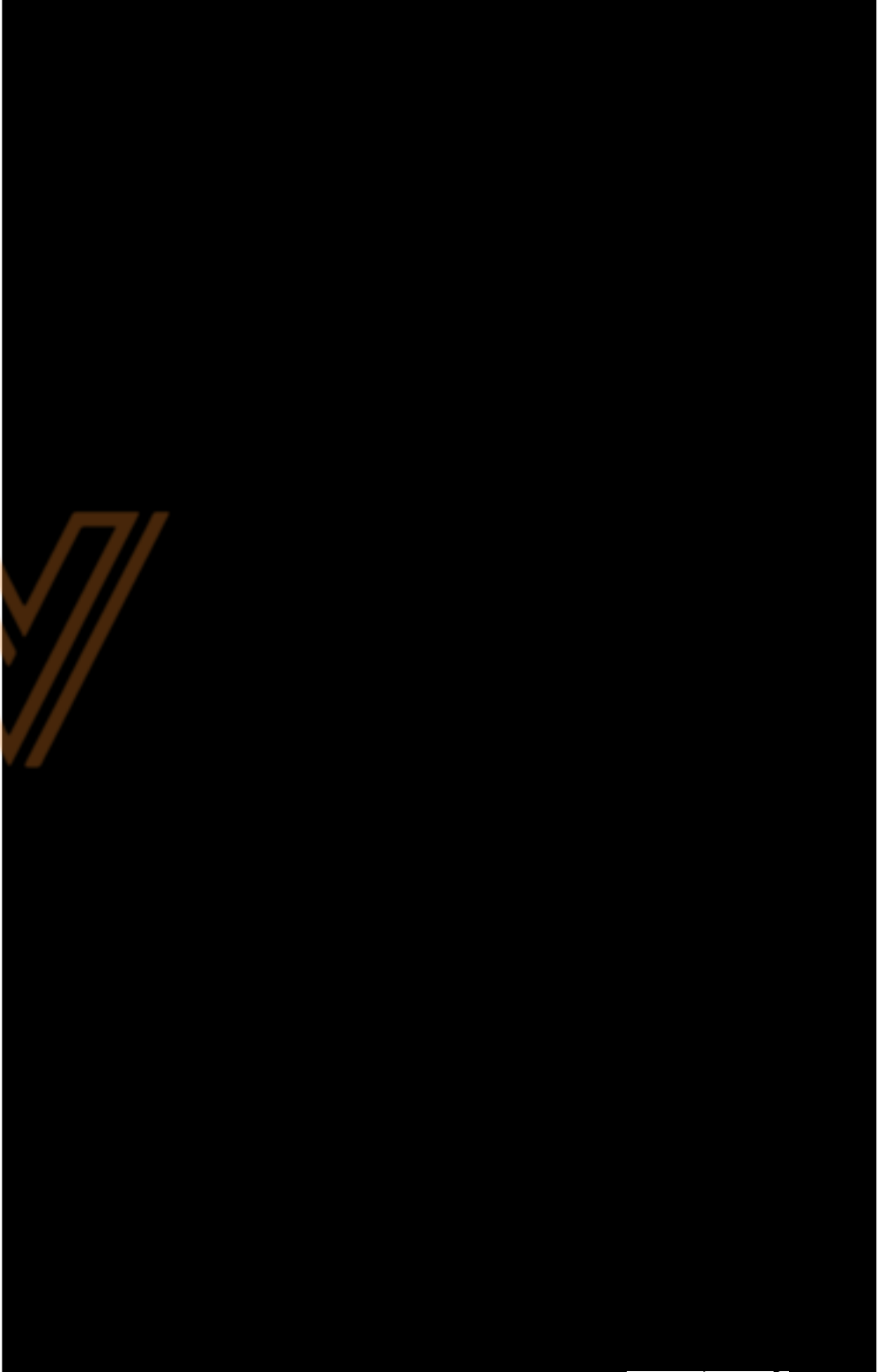
k) Assainissement :

L'immeuble est raccordé à l'assainissement communal.

ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIET

Le vendeur est propriétaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens ci-dessus désignés pour l'avoir acquis de :





Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a stylized 'S' and a signature.

L'état délivré du chef des vendeurs était négatif de toute inscription.

DU CHEF DES CONSORTS SALET

L'immeuble appartenait aux consorts SALET, pour l'avoir acquis indivisément pour le tout ou divisément chacun dans la proportion de un/quart de :

Pour l'avoir acquis indivisément pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers de :

* [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean THIBAUT et Maître PLOIX, Notaires à PARIS, le 26 mars 1942.

Consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, cette acquisition a eu lieu en outre moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE VINGT DIX MILLE ANCIENS FRANCS (1.090.000 AF), sur lequel prix a été imputée la somme de VINGT DEUX MILLE QUATRE VINGT ONZE FRANCS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (22.091,70 AF), montant des loyers d'avance et dépôt de garantie versés par certains locataires de l'immeuble.

Sur le solde restant dû, soit UN MILLION SOIXANTE SEPT MILLE CENT HUIT FRANCS TRENTE (1.067.108,30 AF), Messieurs SALET ont conservé entre leurs mains, pour en faire le paiement au CREDIT FONCIER DE FRANCE, en l'acquit de Monsieur et Madame LAFARGE, vendeurs,

1 - La somme de 146.685,63 AF, formant le solde en principal et intérêts d'un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec affectation

4 -

Z

hypothécaire de l'immeuble vendu suivant acte reçu par Maître LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 25 mai 1908.

2 - et celle de 258.493,30 AF, formant le solde en principal et intérêts d'un second prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec affectation hypothécaire de l'immeuble vendu suivant acte reçu par Maître PLOIX, notaire susnommé, le 28 octobre 1931,

La somme restant due sur le prix de ladite vente, après ces diverses imputations, s'établissant à SIX CENT SOIXANTE DEUX MILLE SIX CENT VINGT NEUF FRANCS ET TRENTE SEPT CENTIMES (662.629,37 AF) a été payée comptant et quittancée à l'acte.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage quant à leur état-civil et leur capacité, Mesdames LAFARGE déclarant en outre renoncer purement et simplement, en faveur des acquéreurs, à l'effet de leur hypothèque légale contre leurs maris sur l'immeuble vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de la SEINE, le 24 avril 1942, Volume 1334, numéro 23,

Sur cette transcription, et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, un état négatif de saisie, transcription et mention, mais a relevé les inscriptions suivantes, savoir :

- * une inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit Bureau le 4 juin 1908, Volume 120, numéro 2 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE,
- * et une inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit Bureau le 10 novembre 1931, Volume 506, numéro 52, au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ces deux prêts, susvisés, ayant été remboursés depuis (ainsi déclaré par le VENDEUR), les inscriptions grevant ledit bien sont périmées.

PARTAGE ENTRE LES CONSORTS SALET

L'immeuble susvisé a été attribué en pleine-propriété: à Monsieur Jacques SALET, susnommé, aux tenues d'un acte reçu le 15 décembre 1971, par Maître Alain PINEAU, alors Notaire à PARIS (9ème), contenant partage entre Messieurs Georges, Francis et Jacques SALET, susnommés,

De divers biens indivis comme provenant :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

g ✓ L

Cette attribution qui comprenait d'autres biens a eu lieu moyennant la somme totale de TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE FRANCS TRENTE TROIS CENTIMES (3 571 592,33 Frs) à charge de recevoir de Monsieur Georges SALET, à titre de soule, la somme de QUATRE VINGT SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE CINQ FRANCS TRENTE TROIS CENTIMES (96.455,33 F) qui a été stipulée payable dans le délai d'un an à compter du jour de l'acte, sans intérêts, et payée depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 13 mars 1972, volume 362, n° 1.

DONATION-PARTAGE DU 17 JUIN 1981 PAR MONSIEUR JACQUES SALET AU PROFIT DE SES FILS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Une copie authentique de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 15 octobre 1981, volume 3291, n° 6.

DONATION-PARTAGE DU 17 DECEMBRE 1982 PAR MONSIEUR JACQUES SALET AU PROFIT DE SES FILS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ° 9.

DONATION-PARTAGE DU 20 JUILLET 1983 PAR MONSIEUR JACQUES SALET AU PROFIT DE SES FILS

h ✓ L

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DECES DE [REDACTED]

Mo [REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED] ET,

6 - L

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE 1 : Désignation des lots

Il convient de se référer aux articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

L'immeuble est divisé en 17 lots numérotés de la façon suivante :

Bâtiment A : 16 lots numérotés 1 à 16 inclus

Bâtiment B : 1 lot numéroté 50

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part de la propriété indivise du sol ou des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en millièmes (1 000èmes).

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

Un plan de chacun des étages faisant apparaître les lots de copropriété est demeuré ci-après annexé.

ANNEXE N° 9. PLANS DE LA COPROPRIETE

Les lots de copropriété, objet des présentes, comprennent :

Lot numéro un - 1

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte droite,

Un local à usage professionnel comprenant :

un accueil, quatre bureaux, une cuisine, un WC, deux dégagements, un placard,

les 68/1 000^e des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 69 /1 000^eme des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro deux - 2

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée, porte gauche, autre accès par la cour, porte droite,

Un local d'habitation de deux pièces comprenant :

un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau-WC, un débarras

les 35/1 000^eme des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 36/1 000^eme des quotes-parts de Bâtiment.

g *✓* *Z*

Lot numéro trois - 3

Dans le bâtiment A, au 1^{er} étage, porte gauche, autre accès par l'escalier de service,

Un local à usage mixte, professionnel et habitation,

les 147/1 000^{cmc} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 149/1 000" des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro quatre - 4

Dans le bâtiment A, au 2^{ème} étage, porte gauche, autre accès par l'escalier de service,

Un local d'habitation de cinq pièces principales comprenant :

une entrée, un salon, une salle à manger, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec WC, une salle d'eau avec WC, une salle de bains - salle d'eau avec WC, une douche, un WC, un placard EDF, trois dressings, un dégagement,

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

les 149/1 000-mè des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 152/1 000^{oTM} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro cinq - 5

Dans le bâtiment A, au 3^{ème} étage, porte gauche, autre accès par l'escalier de service,

Un local d'habitation de cinq pièces principales comprenant :

une entrée, huit bureaux dont un avec débarras, deux chambres, une cuisine, une salle de bains avec WC, un WC, deux dégagements, un placard,

les 148/1 000'nc des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 151/1 000'mé des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro six - 6

Dans le bâtiment A, au 4^{ème} étage, porte gauche, autre accès par l'escalier de service,

Un local d'habitation de cinq pièces principales comprenant :

une entrée, un salon, une salle à manger, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec WC, une salle d'eau avec WC, une salle de bains - salle d'eau avec WC, une douche, un WC, un placard EDF, trois dressings, un dégagement,

les 150/1 000^{eme} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 153/1 000^{em} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro sept - 7

Dans le bâtiment A, au 5^{ème} étage, porte gauche, autre accès par l'escalier de service, avec une partie commune particulière ;

Un local d'habitation,

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

les 147/1 000^{cme} des quotes-parts de parties communes générales.

Elles 150/1 000^{8me} des quotes-parts de Bâtiment. .

h ✓ L

Lot numéro huit - 8

Dans le bâtiment A, au 5ème et 6ème étage, autre accès par l'escalier de service,

Un local d'habitation, avec escalier privé depuis le 5ème étage coté principal et coté service.

les 119/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 120/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro huit - 9

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 4/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 4/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro dix -10

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro onze -11

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro douze - 12

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 3/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 3/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro treize - 13

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 1/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 1/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro quatorze -14

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave,

les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro quinze - 15

Dans le bâtiment A, au Sous-sol.

Une cave,

les 3/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 3/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

g - L

Lot numéro seize - 16

Dans le bâtiment A, au Sous-sol,

Une cave.

les 2/1 000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

Et les 3/1 000^{ème} des quotes-parts de Bâtiment.

Lot numéro cinquante - 50

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, accès par la cour, porte gauche

Deux locaux, une salle d'eau avec WC,

Droit à la jouissance exclusive d'une partie de la cour

les 18/1000^{ème} des quotes-parts de parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

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

Ce tableau est ci-après établi en fin des présentes.

Loi	Bât	Esc.	Étage	Désignation	QUOTES-PARTS : DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES EN 1.000EME	QUOTES- PARTS DE BATIMEN 1 EN 1.000EME
1	A	-	RDC gauche	Un local à usage professionnel	68	69
2	A	-	RDC	Un local d'habitation	35	36
3	A	Principal - Service	1er	Un local à usage mixte professionnel et Habitation	147	149
4	A	Principal - Service	2ème	Un local à usage d'habitation	149	152
5	A	Principal - Service	3ème	Un local à usage d'habitation	148	151
6	A	Principal - Service	4ème	Un local à usage d'habitation	150	153
7	A	Principal - Service	5ème	Un local à usage d'habitation	147	150
8	A	Principal - Service	5- 6ème	Un local à usage d'habitation	119	120
9	A	Service	Sous- sol	Une cave	4	4

10	A	Service:	Sous-sol	Une cave	2	2
11	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	2
12	A	Service	Sous-sol	Une cave	3	3
13	A	Service	Sous-sol	Une cave	1	1
14	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	2
15	A	Service	Sous-sol	Une cave	3	3
16	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	3
50	B	-	RDC	Un local	18	-
TOTAL DES CHARGES					1000ème:	1.000ème

WENCH

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 8 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

I) Parties communes

A) PARTIES COMMUNES GENERALES

1) Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

2) Désignation des parties communes générales

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- La totalité du sol bâti ou non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, les cours, jardins s'ils existent. Les clôtures, murs ou murs séparatifs de propriété en tant qu'ils existent et dépendent de la copropriété.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.
- La cour
- Le local poubelle
- Le porche d'entrée
- Les digicodes et leurs accessoires.
- L'interphone ou le vidéophone (portier électrique) jusqu'au branchements particuliers des locaux privatifs intéressés.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur

4 - Z

destination ou usage sont parties communes à tous les copropriétaires

B) PARTIES COMMUNES SPECIALES

1) Définition des parties communes spéciales à certains lots

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

2) Désignation des parties communes spéciales au Bâtiment A

- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives.

Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ; les combles perdus (s'ils existent).

- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds.

- Les terrasses, balcons, loggias accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à l'usage exclusif de certains copropriétaires.

- Les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires à ces choses.

- les escaliers de desserte des étages, cage, marches et contre marches, et palier.

- Les dégagements de desserte des logements situés dans les étages.

- les escaliers de descente au sous-sol, porte d'accès, cage, marches et contre marches.

- Le couloir de distribution des caves.

- un débarras, au rez de chaussée,

- l'ascenseur,

- l'escalier principal,

- l'escalier de service,

- le hall d'entrée,

- la machinerie d'Ascenseur au sous sol

- la chaufferie au sous sol et ses équipements,

- Les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires du Bâtiment ou qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales (eaux, électricité, VMC, , les locaux compteurs,).

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage

g - L

exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe) y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci).

- Les cloisons, clôtures (haies vives, vitrages, pare vues, etc.) séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes. Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font parties des choses communes.

- Le système d'éclairage de tous les locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs. Sauf s'il existe un comptage ou sous-comptage électrique spécifique à certains locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs spéciaux, ce qui ferait passer ledit système d'éclairage et l'éclairage parties communes spéciales aux lots intéressés.

- Les gaines et câbles de téléphones jusqu'au branchement particuliers des locaux privatifs intéressés.

- Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

2) Désignation des parties communes spéciales au Bâtiment B

- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs. à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives.

Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ; les combles perdus (s'ils existent).

- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds.

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe) y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y

compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) .

- Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

C) Droits accessoires aux parties communes

A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

D) Indivision forcée

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II) Parties privatives

A) Définition des parties privatives

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

B) Désignation des parties privatives

Ces parties comprennent, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

a) Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.

g - L

b) Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui *dépendent des parties communes*).

c) Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.

d) Les cloisons intérieures avec leurs portes.

e) Les portes palières, les fenêtres, les doubles fenêtres à l'exception des revêtements ou peintures extérieures qui font parties des choses communes générales, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants PVC (coffres, accessoires, etc.) les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature, les vitrines et fermetures des locaux commerciaux s'ils en existent, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

f) Les revêtements superficiels des terrasses, des balcons et des loggias (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes générales.

g) Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif exception faite de l'appareillage (radiateur et canalisation) du chauffage collectif même situés à l'intérieur des parties privatives qui est partie commune générales ou spéciale.

h) Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.

i) Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement.

j) Les installations de cuisines, éviers, etc. et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.

k) Les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs (spécifiques à chaque logement), à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes spéciales aux logements.

l) Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres.

m) Les portes des caves.

n) Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les

h - ✓ Z

branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation.

o) La serrurerie, la robinetterie, etc.

p) L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.

q) Les interphones ou vidéophones (postes ou combinés intérieurs) du portier électrique ou électronique jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le système général.

r) L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, boiseries).

s) Les parties communes comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé : terrasse-jardin sur dalles, jardin en pleine terre, étant spécifié que l'attribution des jardins ne donne pas un droit de propriété du sol mais l'exercice d'un droit de jouissance exclusif.

t) Les badges d'accès au bâtiment, les boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) de la porte d'accès et de sortie voitures du parc de stationnement automobile.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative et qui sert à l'usage exclusif de l'occupant.

III) Parties mitoyennes

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

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

TITRE I - DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges.
- Et pour chacune de ces catégories de fixer :
 - Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

g - z

ARTICLE 9 - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

I) CHARGES COMMUNES GENERALES

Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

1) Définition

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

1. Les impôts, contribution, taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble ;
2. Les primes d'assurances souscrites par le Syndic ou le Syndicat énumérées au chapitre relatif aux "assurances" ;
3. Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat ;
4. Les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes générales ;
5. Les rémunérations des personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, y compris les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
6. Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide, pour les besoins des parties communes générales ;
7. Les frais et charges afférents aux parties communes générales, telles que définies à l'article 8 du présent règlement, y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2) Répartition

Les charges communes générales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre tous les Copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux exprimés en dix Millièmes.

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

✓

✓

II) Charges communes spéciales relatives à certains lots

Charges communes spéciales au bâtiment A et B

Les charges communes spéciales au bâtiment comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales au bâtiment, telles que définies au chapitre Article 8 chapitre B - 1 du présent règlement et les articles habituels (frais de reconstruction, de ravalement, etc...), y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes bâtiment.

III) CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ESCALIER

A) Définition

Les charges communes spéciales d'entretien et de réparations des escaliers comprennent :

- Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc.), s'il en existe ;
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

B) Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies ci-dessus, seront réparties par cage d'escalier entre les lots suivants ... , dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après.

voir tableau ci après

les charges ont été calculées sur la base d'une occupation des lois en habitation.

En cas d'occupation libérale le coefficient d'usage devra passer de 1 à 2

En cas d'occupation commerciale le coefficient d'usage devra passer de 1 à 3

4 - 2

**IV) CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET
ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS (CHARGES
COMMUNES SPECIALES)**

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations. La répartition se fait selon le critère de Futilité.

A) Charges communes spéciales de chauffage central et de production d'eau chaude sanitaire collective

Définition

Elles comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du local chaufferie ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production et de distribution du chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective ;
- le coût du " fluide " chauffant, de l'eau et de l'électricité consommés par le système de production et de distribution de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective ;
- les frais de maintenance et de contrôle ;

Cette énumération est énonciative et non limitative.

Ventilation

Le prix de revient de la production d'eau chaude collective et de l'eau froide chauffée sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'Assemblée générale désignera une publication de référence ou fixera elle-même le prix de revient de l'eau chaude collective.

Répartition

Charges d'eau chaude :

En application des articles R. 131-11 et R. 131-12 du code de la construction et de l'habitation, tout immeuble collectif doit être équipé d'appareils de mesure de consommation d'eau chaude.

La consommation d'eau chaude sera payée d'après les indications mentionnées par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire installé dans chaque logement.

Les compteurs individuels pourront être loués ou acquis.

Chaque copropriétaire intéressé supportera les frais correspondant à l'acquisition, à la location et à la maintenance desdits compteurs.

Charges de chauffage central collectif :

La quote-part de charges communes spéciales de chauffage central collectif sera répartie dans les conditions énoncées par la loi :

1°) dans le cas où il existerait des compteurs individuels de chauffage, répartition des frais de combustible et d'énergie :

* pour 50% en fonction des volumes chauffés (frais communs)

4 - 2

* pour 50% d'après les quantités de chaleur enregistrées par les appareils de mesure installés dans les parties privatives (compteurs individuels de chauffage - frais individuels -).

2°) dans le cas où il n'existerait pas de compteurs individuels de chauffage, répartition des frais de combustible et d'énergie entre les lots intéressés en fonction des volumes chauffés, selon le tableau ci-après :

voir tableau ci après

B) Charges communes spéciales d'eau froide

1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent :

- Le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement, studio ou autre local intéressé ;
- La redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s) y compris les frais de maintenance.

2) Mise en application

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement, studio ou autre local intéressé est décidée par l'assemblée générale à la majorité prévue par le présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du présent règlement.

Jusqu'à l'installation, dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties en fonction des tantièmes généraux des différents lots desservis par la distribution d'eau froide.

3) Répartition

Dans l'hypothèse prévue ci-dessus, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, studio ou autre local, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

4 - 2

C) Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des ascenseurs

Définition :

Elles comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ; les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
- le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Répartition :

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties par ascenseur entre les lots suivants.

voir tableau ci après

les charges ont été calculées sur la base d'une occupation des lots en habitation.

En cas d'occupation libérale le coefficient d'usage devra passer de 1 à 2

En cas d'occupation commerciale le coefficient d'usage devra passer de 1 à 3

Article 10 - charges mitoyennes

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

Article 11 - CHARGES PRIVATIVES

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

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels; d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

4 - Z

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

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

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

ARTICLE 12 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

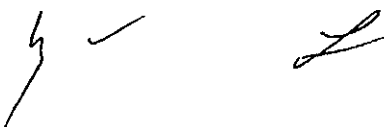
L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires. Elles doivent être en conformité avec les règlements et usages locaux.

Il pourra être installé une ou plusieurs antennes de réception en terrasse ou toiture de bâtiment sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale et des autorisations administratives éventuelles.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies, allées et cours (selon le descriptif de l'immeuble), qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité et de collecte d'ordures ménagères.



Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

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

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétonnes. Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées.

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

Les animaux sont interdits dans les aires de jeux et jardins.

ARTICLE 13 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

I) Occupation

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

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant, par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10

juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

II) Location

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

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

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

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

III) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

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

La détention des animaux familiers est autorisée, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du

syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif.

IV) Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et loggias

L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

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

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

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons, terrasses et loggias par quelques matériaux que ce soit.

V) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble. Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les tapis-brosse s'il en existe sur les paliers d'étage, bien que fournis par chaque copropriétaire, doivent être d'un modèle agréé par le syndic.

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

VI) Antenne satellite individuelle

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

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

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

1. accepter le projet
2. proposer une solution substitutive
3. refuser en motivant son refus.


Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

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

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

VII) Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien



entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

VIII) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

4 - 2

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

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

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

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

IX) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Sans objet

X) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à la loge du concierge s'il existe ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

XI) Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lois d'habitation et de commerce, d'un modèle arrêté par le syndic.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

XII) Matières inflammables

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

ARTICLE 14 - CLAUSE PARTICULIERE

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait acquérir lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de réaliser le modificatif de copropriété créant un nouveau lot à partir de ces parties communes. Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et aux couloirs des étages.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au Syndic l'inscription de son projet à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1^{er} paragraphe ci-dessus.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

Dans le cadre d'un ravalement, les fenêtres et balustrades participant à l'harmonie de l'immeuble, devront être gérées dans le cadre de l'opération globale engagée par le syndic.

La répartition de ce poste sera répartie selon les charges du Bâtiment.

LO T	BAT	ESC.	ETAGE	NATURE	TANTIEMES DE CHARGES					
					Générales	Bâtiment	Esc. Princ.	Esc. Serv.	Asc.	Chauffage
1	A	*	RDC	Un local à usage professionnel	68	69				80
2	A	-	RDC	Un local d'habitation	35	36				40
3	A	Principal Sendee	1er	Un local à usage mixte professionnel et d'habitation	147	149	267	267	220	156
4	A	Principal Service	2ème	Un local d'habitation	149	152	140	140	129	157
5	A	Principal Service	3ème	Un local d'habitation	148	151	147	147	147	155
6	A	Principal Service	4ème	Un local d'habitation	150	153	153	153	166	157
7	A	Principal Service	5ème	Un local d'habitation	147	150	160	160	184	148
8	A	Principal Service	6ème	Un local d'habitation	119	120	133	133	154	107
9	A	Sendee	Sous-sol	Une cave	4	4				
10	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	2				
11	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	2				
12	A	Service	Sous-sol	Une cave	3	3				
13	A	Service	Sous-sol	Une cave	1	1				
14	A	Sendee	Sous-sol	Une cave	2	2				
15	A	Service	Sous-sol	Une cave	3	3				
16	A	Service	Sous-sol	Une cave	2	3				
50	B	-	RDC	Un local	18	-				
TOTAL DES CHARGES					1 000ème	1 000ème	1 000ème	1 000ème	1 000ème	1 000ème

S

V

Z

TITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
- CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES
PRIVATIVES

ARTICLE 15 - 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 cause 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 aux dits ayants cause 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 modifications.

CHAPITRE 1 - MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 16 - MUTATIONS 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-à-dire: la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

SECTION 1 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 17 - DOCUMENTS PUBLIES

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

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

h - 2

ARTICLE 18- DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

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

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 19 - APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES PRECEDENTS

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2 - LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

ARTICLE 20 - OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat des copropriétaires qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes qui deviennent liquides et exigibles après la mutation :

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 à crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger de syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur « prorata temporis » des avances et provisions acquittées par le vendeur. Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1997 rappelées dans l'alinéa

précédent n'a *d'effet* qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.
Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

ARTICLE 21 - INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, 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 mentionnés à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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.

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. 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, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

Par *dérogation aux* dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

ARTICLE 22 - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du 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 15 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 pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profil du syndical mise en oeuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

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 la loi du 10 juillet 1965 précitée est donnée 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.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

SECTION 3 - NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 23 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à **L'ARTICLE 53** dernier alinéa du présent règlement.

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

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans le cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Y - Z

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

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

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

SECTION 4 - MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 25 - ECHANGE

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots, le tout sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de la Construction et de l'Habitation. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

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

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 de 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, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de la publicité foncière devra être remise :

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

Le coût de ces 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 II - LOCATION

ARTICLE 26 - LOCATION

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

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location, en indiquant le nom de son locataire.

ARTICLE 27 - RESPONSABILITÉ DU FAIT DES LOCATAIRES ET SOUS LOCATAIRES

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.

ARTICLE 28 - APPLICATION AUX AUTORISATIONS D'OCCUPER

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

ARTICLE 29 - CONSTITUTION DE DROITS REELS

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

[Handwritten signatures]

TITRE III - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I - SYNDICAT

ARTICLE 30-OBJET DU SYNDICAT

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au **CHAPITRE I TITRE IV.**

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, l'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix* de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) et le cas échéant de L'ARTICLE 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 31 - PRISES DE DECISIONS DU SYNDICAT

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

ARTICLE 32 - DENOMINATION DU SYNDICAT /

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi

g - L

n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS
16ème au 61 Avenue Marceau**

ARTICLE 33 - NAISSANCE DU SYNDICAT

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation, sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 34-SIEGE DU SYNDICAT

Son siège est à PARIS 16ème au 61 Avenue Marceau

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 35 - DATE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

ARTICLE 36 - RATIFICATION DE LA NOMINATION DU SYNDIC

Dans le cas ou, avant cette réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée.

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 et sur l'exercice suivant.

ARTICLE 37 - ASSEMBLEE ANNUELLE

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

ARTICLE 38 - REUNION EXTRAORDINAIRE

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

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

SECTION 2 - CONVOCATIONS

§ 1 — Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 39 - CONVOCATION PAR LE SYNDIC

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 40 - MISE EN DEMEURE DE CONVOCATION

Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 41 - DEMANDE DE REUNION DES COPROPRIETAIRES

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, 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. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

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 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

§ 2 — Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 42 - CONVOCATION

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

ARTICLE 43 - NOTIFICATION DE DOCUMENTS

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

1.- 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 ou l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes

;

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

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

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

II - Pour l'information des copropriétaires ;

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

§ 3 — Ordre du jour

ARTICLE 44 - INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR

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.

g ~ Z

§ 4 - Délai de convocation - Formes

ARTICLE 45 - DELAI DE NOTIFICATION DE LA CONVOCATION

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

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement.

§ 5 — Personnes à convoquer

ARTICLE 46 - PERSONNES CONVOQUEES

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 à être 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 prévu à **L'ARTICLE 53**.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, le 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 ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

4 - 2

§ 6 - Fixation du lieu, date et heure de la réunion**ARTICLE 47 - LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION**

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

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

§ 7 — Assemblée générale tenue sur deuxième convocation**ARTICLE 48 - REDUCTION DU DELAI DE CONVOCATION**

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à **L'ARTICLE 43** ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de **L'ARTICLE 61-2** dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 est ci-après rapporté :

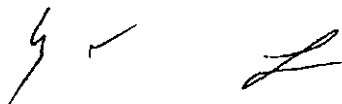
"[...] Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi ;

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'apas été adoptée.

SECTION 3 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES**ARTICLE 49 - DETERMINATION DE LA COMMUNE**

L'assemblée Générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble, ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.



ARTICLE 50 - ELECTION DU PRESIDENT

L'assemblée Générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à *L'ARTICLE 41* du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 51 - FORMATION DU BUREAU

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans conditions que le président de séance.

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

ARTICLE 52 - TENUE DE LA FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des *ARTICLES 56 à 59* du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais.

Y ✓ L

ARTICLE 53 - FACULTE DE SE FAIRE REPRESENTER

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, à savoir :

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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

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

ARTICLE 54- QUESTIONS NON INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux **ARTICLES 43 et 44** du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

L'Assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. .

ARTICLE 55 - ETABLISSEMENT DU PROCES VERBAL

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre de tantièmes qu'ils représentent des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

régularité des délibérations.

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

SECTION 4 - VOIX - MAJORITE

ARTICLE 56 - NOMBRE DE VOIX

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 57 - REDUCTION DU NOMBRE DE VOIX

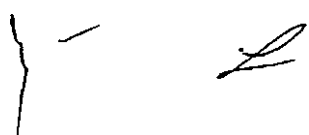
Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 58 - NOMBRE DE VOIX ET PARTICIPATION AUX FRAIS

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.

ARTICLE 59 - DEPENSES D'ENTRETIEN ET PARTICIPATION AUX FRAIS

Lorsque aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement 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.



§ J — Décisions ordinaires**ARTICLE 60 - REGLES DE MAJORITE**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi (conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

Relèvent ainsi de la majorité de l'article 24 les décisions suivantes :

- a) Administration ordinaire de l'immeuble :
- élection du président et des membres du bureau,
 - approbation des comptes,
 - vote du budget prévisionnel,
 - souscription des contrats : assurance de l'immeuble, entretien des ascenseurs, espaces verts...
 - introduction des actions en justice,
 - transaction.....
- b) Entretien de l'immeuble avec par exemple :
- le ravalement,
 - la peinture de la cage d'escalier,
 - le remplacement d'une chaudière à l'identique,
 - le remplacement d'un ascenseur,
 - la réfection des canalisations...
- c) Accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite :
- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble,
 - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leur 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'équipements essentiels.
- d) Compétence spéciale de l'article 11, 2^{ème} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 :
- En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par



le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

§ 2 - Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 61-1 - MAJORITE ABSOLUE

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaine dépense jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, privé l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur 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 syndic ou des syndics et des membres du conseil syndical,

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble 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) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires,

f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (**ARTICLE 60 ci-dessus**), les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seul sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir

h - L

contractuellement la durée, sont déterminés par décret en Conseil d'État, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation d'ouvrages 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 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes,

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes,

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires,

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du présent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, le fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

A la même majorité, l'assemblée générale arrête :

- un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ;
- un montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, précision faite que la « mise en concurrence » résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.
- la décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;
- 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.
- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

ARTICLE 61-2 - MAJORITE ARTICLE 24

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 de la loi du 10 juillet 1965 (**ARTICLE 60 ci-dessus**) en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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.

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

Dans ce cas :

1° Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de 3 mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Les dispositions de cet article sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoir.

De même, les dispositions de cet article sont applicables pour l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative pour le syndicat.

§ 3 — Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 62-1 - DOUBLE MAJORITE

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à **L'ARTICLE 61-1 d** ci-dessus. .

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

c) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au e, g, h, i, j, m et n de **L'ARTICLE**

61-1 dudit règlement.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité du présent article.

ARTICLE 62-2 - SECONDE ASSEMBLEE

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus à **L'ARTICLE 62-1** dudit règlement 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 générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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 (**c de L'ARTICLE 62-1** dudit règlement) 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.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

§ 4 - Dispositions diverses

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

ARTICLE 63-1 - INTERDICTION DE DECIDER

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965..
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
- D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.
- Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 63-2 - NOTIFICATION DU PROCES VERBAL

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie du procès-verbal est notifiée, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, obligatoirement sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception.

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, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

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 à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de rassemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

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

4 - 2

CHAPITRE IJ - CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 - COMPOSITION

ARTICLE 64-OBLIGATION DE CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

ARTICLE 65 - COMPOSITION

Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

ARTICLE 66 - DESIGNATION DES MEMBRES

Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

- Les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance.
- Leurs conjoints ou représentants légaux.

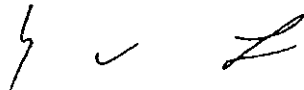
Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 67 - REVOCATION

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.



Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut 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 le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation, voire 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 de l'instituer.

ARTICLE 68 - DUREE DE NOMINATION

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles. .

ARTICLE 69 - SUPPLEANTS

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 70 - INTERVENTION DES SUPPLEANTS

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 71 - CESSATION DE FONCTIONS

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

ARTICLE 72 - NOTION DE CESSATION DEFINITIVE

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 73 - VACANCE

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que se soit.

SECTION 2 - ORGANISATION

ARTICLE 74 - ELECTION DU PRESIDENT

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 75 - REMUNERATION DU PRESIDENT

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 3 - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 76 - AVIS

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 77 - CONTROLE DE LA GESTION

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que 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.

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 des documents mentionnés au 3° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé à **L'ARTICLE 80** ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

ARTICLE 78 - AUTRES MISSIONS

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 79 - RAPPORT D'ACTIVITE

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SECTION 4 - DELIBERATIONS

ARTICLE 80 - PROCES VERBAUX

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux. Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.

ARTICLE 81 - FORMES DES PROCES VERBAUX

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE 82 - SIGNATURE DES PROCES VERBAUX

Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 83 - DELIVRANCE DU PROCES-VERBAL

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV - SYNDIC

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

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

il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes. Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans Les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

**SECTION 1 - NOMINATION - REVOCATION -
REMUNERATION**

ARTICLE 84 - QUALITE POUR ETRE SYNDIC

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

ARTICLE 85 - NOMINATION DU SYNDIC

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (**ARTICLE 61-1** du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de **L'ARTICLE 61-2** du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, 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 cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

Un Syndic provisoire est d'ors et déjà nommé : DAUCHEZ COPROPRIETES, 132 Bd. Haussmann 75008 PARIS

ARTICLE 86 - DUREE DES FONCTIONS DU SYNDIC

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, 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.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux alinéas précédents.

ARTICLE 87 - REVOCATION DU SYNDIC

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.

ARTICLE 88 - DEMISSION DU SYNDIC

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

ARTICLE 89 - EMPECHEMENT DU SYNDIC

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.

ARTICLE 90 - CESSATION DE FONCTIONS DU SYNDIC

A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :



- Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- Dans le délai de deux mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au juge statuant en référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

ARTICLE 91 - REMUNERATION DU SYNDIC

Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

ARTICLE 92 - CONSTITUTION DE PROVISIONS SPECIALES

Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre 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'équipements communs 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 des voix *de tous les copropriétaires*.

SECTION 2 - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 93 - REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, 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 dudit immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation

4 - 2

des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage dont la garantie est en cours et, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale.

- d'établir le budget prévisionnel, 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 faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale pouvant en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic ; la méconnaissance par le syndic de cette obligation emportant la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, sous réserve, toute fois, de la validité des actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne fois.


- de tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. L'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18, 18-1 et 18-2 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 94 - TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'on 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.

Par dérogation aux dispositions de **L'ARTICLE 104** ci-après, 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.



ARTICLE 95 - PERSONNEL

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

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

ARTICLE 96 - LISTE DES COPROPRIETAIRES

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 visés à *L'ARTICLE 24* du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 97 - ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndical, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, 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, le diagnostic technique.

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, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 98 - COMPTABILITE

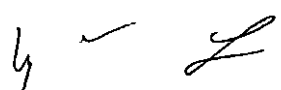
Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 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. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du



budget voté. Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- 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,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- 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.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

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 conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. 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. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.00 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

ARTICLE 99 - AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à *L'ARTICLE 104* ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 100 - DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non professionnel, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 101 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 102 - ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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

SECTION 3 - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS**ARTICLE 103 - IMPOSSIBILITE DE SUBSTITUER**

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 à une fin déterminée.

CHAPITRE V - PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT**ARTICLE 104 - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE**

Le syndic peut exiger le versement :

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

2° - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.



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

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

5° - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, un mode de placement des fonds ainsi 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.

ARTICLE 105 - INTERETS DE RETARD

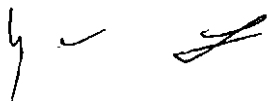
Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 106 - RECOUVREMENT DES FONDS

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale



des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

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

En ce qui concerne plus spécialement les "frais de relance" (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

ARTICLE 107 - SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spéciale prévu par l'article 2103 du code civil.

ARTICLE 108 - INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

De même, les nus-proprétaires, 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 dénombrée.

CHAPITRE VI - ASSURANCES

ARTICLE 109-ASSURANCE DU SYNDICAT

Le syndicat devra être assuré contre :

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

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).

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

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

L'ascenseur (et le monte charges, s'il existe) fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

ARTICLE 110 - SURPRIMES

Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux trois premiers alinéas de l'article ci-dessus.

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

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 111 - ASSURANCE COMPLEMENTAIRE

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

g - L

ARTICLE 112 - ASSURANCE DU MOBILIER

Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal, et ses annexes, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

ARTICLE 113 - DESTINATAIRE DES INDEMNITES

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

ARTICLE 114-AFFECTATION DES INDEMNITES

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 115-DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.

Le domicile du destinataire est le dernier domicile réel ou élu notifié au syndic par chaque copropriétaire, et, lorsqu'il s'agit du syndicat, le siège du syndicat ou le domicile du syndic en exercice.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à *L'ARTICLE 102* du présent règlement de copropriété.

TITRE IV - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 116 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

ARTICLE 117 - REGLES DE MAJORITE POUR MODIFIER

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 118 - MODIFICATION DE LA DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

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.

ARTICLE 119-MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à **L'ARTICLE 120** dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 120 - PARTICIPATION AUX CHARGES

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements présente 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 lors de rétablissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

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

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

b) 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 collectifs, cette modification est décidée, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

CHAPITRE II - ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 - ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 121 -ACQUISITION

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

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

ARTICLE 122 - REGLES DE MAJORITE

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

ARTICLE 123 - ALIENATION

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.

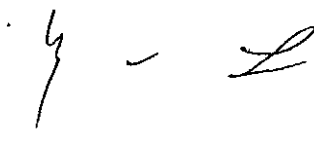
ARTICLE 124 - REGLES DE CONVOCATION

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et; à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

ARTICLE 125 - MAJORITE

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



ARTICLE 126 - INTERDICTION D'ALIENER

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

CHAPITRE III - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 127 - AMELIORATIONS

Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, à l'exception de ceux visés à l'article 25 paragraphe e à h, j, m et n sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, les travaux d'amélioration visés au paragraphe c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, 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 générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic ; la convocation doit mentionner que les décisions 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.

L'assemblée générale peut, à la même majorité, décider les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Dans ce cas, à la même majorité, l'assemblée générale détermine les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

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

CHAPITRE IV - RECONSTRUCTION

ARTICLE 128 - RECONSTRUCTION

I) Eléments d'équipement

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstitution.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

II) Bâtiment

A) Emploi de l'indemnité

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser doit être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

B) Assemblée Générale

1°) Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, en vertu des dispositions du présent règlement, sont réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée est appelée à se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombe la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, peuvent décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.



C) Reconstruction décidée

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, sont de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction son notifiées par le syndic, dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendra l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

Celte proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires sinistrés intéressés réunis en assemblée statuant ainsi qu'il est dit au 2°) du B) ci-dessus, les voix du ou des cedants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée, le cedant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le cedant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le président du tribunal de grande instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts ont la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils peuvent choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, est commis comme ils l'ont été eux-mêmes.

Le prix de cession est payable par tiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cedants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

1) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Des indemnités d'assurances et autres ainsi que le produit de la vente sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

2) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances et autres sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans le délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties à titre d'expert, dans les conditions définies au 2°) du C) ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

CHAPITRE IV - COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 129- NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des **pouvoirs du conseil syndical**. Le conseil

4 ✓ Z

syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 130 - SUSPENSION D' ACTIONS EN JUSTICE

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

ARTICLE 131 - POURSUITE DES ACTIONS

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

ARTICLE 132 - NON APPLICATION DE LA LOI DU 1er MARS 1984

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.

TITRE V - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 133 - 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.

ARTICLE 134 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 8^{ème} Bureau des Hypothèques de Paris, 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.

ARTICLE 135 - 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 cleric 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.

ARTICLE 136-FRAIS

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

ARTICLE 137 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires associés à PARIS (16^{ème}) 16, avenue Kléber.

y - R

Téléphone: 01.44.17.11.70. Télécopie: 01.57.67.17.96. Courriel: Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ARTICLE 138 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire associé soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, notamment par la production d'un extrait K bis.

DONT ACTE ETABLI SUR QUATRE VINGT QUATORZE PAGES

Comprenant :

- renvoi approuvé : O
- barre tirée dans des blancs : O
- blanc bâtonné : o
- ligne entière rayée : o
- chiffre rayé nul : o
- mot nul : 0

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes signé les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis Monsieur Laurent BERNHART, domicilié à PARIS (16ème), 16 avenue Kléber, clerc du Notaire Associé, habilité à cet effet et assermenté par acte déposé aux minutes dudit notaires, a recueilli leur signature ainsi que celle de l'interprète et a lui-même signé. Et le Notaire Associé a lui-même signé.

The image shows two handwritten signatures. The top signature is a cursive signature, likely of the notary or a party. The bottom signature is also cursive and appears to be a signature of the notary or a party, possibly including the name 'Laurent Bernhart' as mentioned in the text.

Le soussigné Maître THÉRET Robert Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean REBÉRAT,, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE,, Notaires Associés» à PARIS (16ème) 16, Avenue Kléber Certifie et atteste que « LA PARTIE NORMALISEE » du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de (leur nom) et (de sa ou de leur dénomination) lui a été régulièrement justifiée, et spécialement en ce qui concerne la Société dénommée 61 AVENUE MARCEAU PARIS XVI ApS non identifiée au SIREN en FRANCE mais identifiée sous le numéro CVR-NR 30924517 RCS COPENHAGUE.

Et certifie que le présent document établi sur matériel COPIEUR NASHUATEC MP 7500, est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, contenant ni renvoi ni mot rayé nul, COMPRENANT quatre-vingt quinze pages numérotées de façon continue.

PARIS,
Le 3 août 2009

