

## **ARTICLE 11 - LOCATION**

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

Il devra aviser le syndic de la location par lui consentie.

Il restera solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire.

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

## **ARTICLE 12 - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 61 du décret du 17 Mars 1967.

## **TROISIEME PARTIE**

### **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

#### **CHAPITRE 7 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

### **ARTICLE 13 - GENERALITES**

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

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « ESSONIA BATIMENT 2 »**

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Il a son siège dans **L'IMMEUBLE**.

3° - Le syndicat prend naissance à compter de l'achèvement de l'immeuble, et dès que les locaux le composant appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de **L'IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

4°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

## **ARTICLE 14 - ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES**

### **1°/ - DROIT DE VOTE**

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

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

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

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

### **2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE**

**I. -** Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans les douze mois suivant l'achèvement de l'immeuble sur convocation du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

**II. -** Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, au plus tard dans les 6 mois, à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

**III. -** En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire(s) représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

**IV. -** Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins un mois avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux

*[Handwritten signatures and initials]*

dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date de réception.

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

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de **L'IMMEUBLE** ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 (modifiés par le décret du 27 Mai 2004) seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

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 doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

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.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre 4 du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des anciens propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre 4 du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

### **3°/- TENUE DES ASSEMBLEES**

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

1



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

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

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

**II. -** Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre 4 du présent règlement s'appliqueront.

**III. -** Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire, et par le ou les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, modifié par le décret du 27 Mai 2004.

Il mentionnera les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires.

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

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

#### **4° - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

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

#### **A - Décisions Ordinaires**

**I. -** Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

**II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée. (article 24 de la loi du 13 Juillet 1965).**

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

Les abstentions ne sont pas prises en compte.

### **B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

**I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :**

a) Toutes délégations du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au § A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 visées à l'alinéa de l'article 10 de la loi, entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie (décret du 15 septembre 1987).

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises

pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de **L'IMMEUBLE** ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication

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 de véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques

m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions de l'article 24.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

Selon l'article 25.1 de la loi, lorsque l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

Selon le décret du 27 Mai 2004, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

*[Signature]*

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 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

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

### **C - Décisions Extraordinaires**

**I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :**

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au §B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre 7 du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i) j) et m) de l'article 25 de la loi (paragraphe B ci-dessus).

**II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix. (article 26 de la loi du 13 Juillet 1965).**

Selon l'article 26-3 de la loi, et par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'Assemblée Générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 Novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

**Article 26.2 :** Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, 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**.

Lorsque l'Assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture tel que prévu ci-dessus, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de **L'IMMEUBLE** compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée 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.

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

1      2      3      4



- 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 dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'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.

Sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi (révision des charges dans le 5 ans de la publication du règlement de copropriété), la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue 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. Il en est ainsi en application des dispositions de l'article 25 f de la loi et de l'article 26.

**IV. - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de L'IMMEUBLE** seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après dans la quatrième partie du présent règlement.

#### **5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les différentes règles de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut 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.

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

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

### **CHAPITRE 8 - SYNDIC**

#### **ARTICLE 15 - GENERALITES**

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

Il administrera **L'IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.



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

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

#### **ARTICLE 16 - DESIGNATION - SYNDIC PROVISOIRE**

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre 7 article 14-4)-B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

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

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 25 de la loi.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - La société comparante exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter des présentes, et pourra désigner un syndic provisoire « extérieur » avant la réception de l'immeuble.

Ce syndic provisoire « extérieur » sera proposé à la première assemblée générale.

III. - Le syndic provisoire aura pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tous procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserve.

Il devra assurer l'immeuble à compter de cette réception. *Li Jau Bon*

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

*P* *2* *7*

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

## **ARTICLE 17 - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

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

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

### **1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

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

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

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

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

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

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

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

### **2° - ADMINISTRATION ET GESTION**

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de **L'IMMEUBLE** et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel

nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes et conventions collectives en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre 5 du présent règlement.

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

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

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel et le soumettra au vote de l'assemblée générale.

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

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

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic devra établir et tenir à jour un **carnet d'entretien** de l'immeuble conformément à un contenu à définir par décret.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, peut, à sa demande, prendre connaissance de ce carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111.6.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le syndic détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, et des modifications résultant de la loi « SRU » du 13 décembre 2000.

*[Signature]*

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

Le Maître d'Ouvrage fournira au Syndic une copie de la police dommages-ouvrage relative à l'immeuble édifié, ainsi que les références du Courtier.

Le syndic prendra acte que, dans le cadre d'une maîtrise des déclarations de sinistre au titre de la dommages-ouvrage, « la Société comparante » a convenu avec la Compagnie d'assurance d'assurer un service après vente pendant les deux premières années à compter de la réception des travaux avec les entreprises.

En conséquence, le Syndic devra tant pour le compte du Syndicat des Copropriétaires que pour celui du ou des Copropriétaires qui le saisirait à titre individuel, transmettre sans délai à la « Société comparante » toutes réclamations qui surviendraient au cours des deux premières années dans l'optique de rechercher une solution amiable à la résolution de ce type de problèmes.

Il devra déployer ses meilleurs efforts, notamment à l'occasion de la tenue d'Assemblées Générales ou de réunions de Conseil Syndical, pour informer les Copropriétaires de la mise en place de ce processus, tel que décrit dans le Guide d'Utilisation et d'Entretien remis à chaque Acquéreur.

Pour les désordres survenant au delà de la deuxième année postérieure à la réception, il devra se rapprocher de la « Société comparante » en vue de la recherche d'une solution réparatoire amiable et à défaut procédera directement à une déclaration dommages-ouvrage auprès du Courtier.

**II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.**

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

## **ARTICLE 18 - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

**II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.**

*[Handwritten signatures]*

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

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

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

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

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

c) pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

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

**IV -** Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le syndic provisoire a pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tout procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserves.

**V -** La Société comparante remettra au syndic un exemplaire du « Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) ». Le syndic en sera détenteur pour le compte des copropriétaires.

**VI. -** Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre 7, article 14- 4°- B, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

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

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé,

d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

## CHAPITRE 9 - CONSEIL SYNDICAL

### ARTICLE 19 - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

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

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ils seront au nombre de trois, au minimum.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de un à trois ans.

Ils sont rééligibles.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un

P      A      J

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

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois par an à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

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

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

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

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

#### QUATRIEME PARTIE

#### ARTICLE 20 - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.



Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

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

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

#### **ARTICLE 21 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES.**

**I. -** La responsabilité du fait de **L'IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

**II. -** Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

**1<sup>er</sup> -** L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de **L'IMMEUBLE**).

**2<sup>o</sup> -** Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3<sup>o</sup> -** La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

*[Signature]*

**III. -** En application des stipulations ci-dessus, **L'IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

**IV. -** Les copropriétaires qui estimeraient insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

#### **ARTICLE 22 - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

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

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

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

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre 7 article 14-5° - III.

### **CINQUIEME PARTIE**

#### **DOMICILE - FORMALITES**

#### **ARTICLE 23 - 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 24 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au PREMIER Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, 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 25 - POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

## ARTICLE 26 - FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter.

DONT ACTE sur quatre-vingt-quatorze pages.

### Comprenant

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

### Paraphes

Et après lecture faite, le Requérant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte, et sa signature a été recueillie par Madame Pamela CHOTARD, Clerc de Notaire, habilité à cet effet, qui a elle-même signé avec lui.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour, mois et an sus-dits.

# **MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI**  
Société d'Avocats au Barreau de l'ESSONNE  
Avocats à la Cour d'Appel de PARIS  
Résidence le Féray - 4 rue Féray  
91100 CORBEIL-ESSONNES  
Tél. : 01.60.90.13.13 - email@miorini.com  
RCS EVRY 509 953 211  
TVA Intracommunautaire FR54 509 958 211

Rép. N° \_\_\_\_\_  
Date \_\_\_\_\_

N° COMPTE/PAYEUR  
N° COMPTE/PAYEUR

1 6 0 3 1 8  
| | | | | | | |

# 2010

NOTAIRE EN PARTICIPATION

M° \_\_\_\_\_

PRÉSENT / NON PRÉSENT

M° \_\_\_\_\_

PRÉSENT / NON PRÉSENT

22 octobre

Modificatif à l'EDD-REP

de l'ilot 52 à la

requête de la S.C.T.

Arbeil Boulevard Dumas 74 271

concernant un immeuble

si à Arbeil-Esneux (Esneux)

sur un terrain cadastré

section AV numéro 266

**Robert THÉRET, Philippe LÉROY, Jean REBÉRAT,  
Frédérique BRANDON, Anne LADEGAILLERIE**

NOTAIRES

16, avenue Kléber PARIS 16°



31496510  
RT/VDJ

L'AN DEUX MILLE DIX

LE *vingt et un octobre*

Pour Monsieur PORTAIL, et Mademoiselle MORIZOT

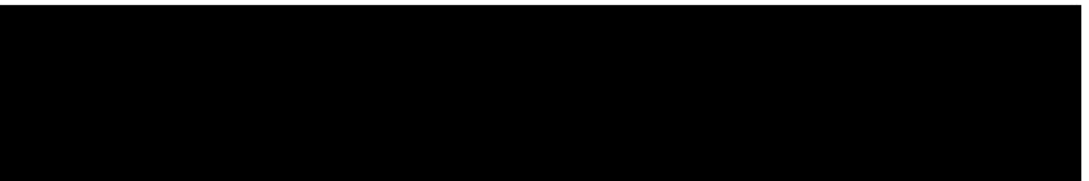
LE *vingt deux octobre*

Pour Monsieur et Madame THO, la SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT, le  
clerc habilité et le Notaire,

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

Maitre **Robert THERET**, 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 contenant **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE** à la requête de :



Représentée par  
domicilié à PARIS LA DEFENSE (92919), 1, Terrasse Bellini,

Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes des pouvoirs qui lui ont été  
conférés par Monsieur François BONNET, suivant acte sous seing privé en date à  
PARIS du 8 avril 2009, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par le  
Notaire soussigné le 10 avril 2009.

Lequel Monsieur BONNET a lui-même agi en qualité de Gérant de :

La société dénommée "NEXITY REGIONS I" (anciennement dénommée "GEORGE  
V ENSEMBLIER URBAIN"), Société à Responsabilité Limitée, au capital de 152.464  
euros, dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE (92919) 1 Terrasse Bellini –  
TSA 48200 – LA DEFENSE 11, identifiée au SIREN sous le numéro 423 559 582 et  
immatriculée au registre du Commerce et des Société de NANTERRE.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale des associés  
en date du 30 janvier 2006.

La société NEXITY REGIONS I ayant elle-même agi en qualité de gérant de la SCI  
CORBEIL BOULEVARD DUNANT, fonction à laquelle elle a été nommée aux

*CH JP TLT TS*

termes d'une délibération des associés en date du 16 septembre 2008, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Ci-après dénommée « *la SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT* »

Ci-après dénommé « *Monsieur PORTAIL* »

Ci-après dénommée « *Mademoiselle MORIZOT* »

Ci-après dénommé « *Monsieur* » et Madame *THO* »

1°) La

5. 7. TAT CM JP TS



CORBEIL-ESSONNES (ESSONE), dénommée « COPROPRIETE ILOT S2 », cadastré :

- Section AV numéro 266 pour une contenance de treize ares quarante cinq centiares (13a 45ca).

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Robert THERET, notaire à PARIS, le 10 Avril 2009 dont une copie authentique est publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2009 volume 2009 P numéro 2887.

La SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT commercialise cet ensemble immobilier, en vendant des lots de copropriété, en l'état futur d'achèvement.

2°) Etat descriptif de division – règlement de copropriété

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 20 octobre 2009, l'ensemble immobilier a été divisé en CENT SEPT LOTS (107 lots) numérotés 1 à 107.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 23 Novembre 2009 volume 2009 P numéro 8018.

3°) Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, Monsieur PORTAIL et Mademoiselle MORIZOT ont acquis en l'état futur d'achèvement et indivisément les lots de copropriété 9, 47 et 48.

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Robert THERET, notaire à PARIS, le 21 Janvier 2010 dont une copie authentique est publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 mars 2010, volume 2010 P numéro 2016.

4°) Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, Monsieur et Madame THO ont acquis en l'état futur d'achèvement, pour le compte de leur communauté, les lots de copropriété numéros 20 et 62.

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Robert THERET, notaire à PARIS, le 4 Décembre 2009 dont une copie authentique est publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, 29 Janvier 2010 volume 2010 P numéro 864.

5°) Les Requérants ont requis le notaire soussigné de modifier l'acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par lui, le 20 octobre 2009.

En effet, lors du calcul initial des tantièmes de copropriété et de charges, les surfaces utilisées pour les lots 9 et 20 étaient erronées ; les Requérants ont donc souhaité fixer les nouvelles quotes-parts après recalcul des tantièmes de ces lots 9 et 20, sans changement de leur dénomination ni de leur désignation.

Par ailleurs, suite à une modification du projet des logements, la SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT a souhaité redistribuer certains logements restant lui appartenir, savoir : les lots de copropriété 18 et 19 en 3 nouveaux logements et les lots 24 et 30 en 3 autres nouveaux logements.

TS TLT JP / CM 7 v

## MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### 1° RECTIFICATION DE TANTIEMES DES LOTS NUMEROS NEUF (9) ET VINGT (20)

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, lors du calcul initial des tantièmes de copropriété et de charges, les surfaces utilisées pour les lots numéros 9 et 20 étaient erronées. La désignation des anciens lots est indiquée ci-après pour mémoire :

#### LOT NUMERO NEUF (9) :

Ayant accès au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le couloir de droite à partir du hall A.

Il consiste en un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2100), comprenant :

Niveau rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, dégagement, terrasse et escalier privatif d'accès au premier étage.

Niveau premier étage : mezzanine, 2 chambres et salle de bains.

Et droit à la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant.

Et les **DEUX CENT QUARANTE CINQ / DIX MILLIEMES (245/10 000<sup>e</sup>)** dans la propriété des parties communes générales.

#### LOT NUMERO VINGT (20) :

Ayant accès au deuxième étage, escalier A, porte à gauche dans le couloir de droite en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2120), comprenant :

Niveau deuxième étage : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, dégagement, balcon et escalier privatif d'accès au troisième étage.

Niveau troisième étage : mezzanine, 2 chambres et salle de bains.

Et les **DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE / DIX MILLIEMES (271/10.000<sup>e</sup>)** dans la propriété des parties communes générales.

#### Nouvelle désignation des lots

Les Requérants fixent ci-après les nouvelles quotes-parts, après recalcul des tantièmes des lots 9 et 20, sans changements de leur dénomination ni de leur désignation :

#### LOT NUMERO NEUF (9) :

Ayant accès au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le couloir de droite à partir du hall A.

Il consiste en un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2100), comprenant :

Niveau rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, dégagement, terrasse et escalier privatif d'accès au premier étage.

Niveau premier étage : mezzanine, 2 chambres et salle de bains.

Et droit à la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant.

Et les **deux cent trente / dix millièmes (230/10000 èmes)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

TLT

5.

TS

7

JP

CM

**LOT NUMERO VINGT (20) :**

Ayant accès au deuxième étage, escalier A, porte à gauche dans le couloir de droite en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2120), comprenant :

Niveau deuxième étage : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, dégagement, balcon et escalier privatif d'accès au troisième étage.

Niveau troisième étage : mezzanine, 2 chambres et salle de bains.

Et les deux cent cinquante quatre /dix millièmes (254 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**2°/ REUNION DES LOTS DIX HUIT (18) ET DIX NEUF (19) EN UN LOT INTERMEDIAIRE CENT HUIT (108) – SUPPRESSION**

La désignation des lots 18 et 19 est indiquée ci-après pour mémoire :

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Situé au premier étage, escalier A, première porte à gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 3 pièces principales (n° 2111), comprenant :

– séjour/cuisine, 2 chambres, salle de bains avec W.C., dégagement et terrasse.

Et les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Situé au premier étage, escalier A, deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 3 pièces principales (n° 2112), comprenant :

– entrée, séjour/cuisine, 2 chambres, salle de bains avec W.C. et balcon.

Et les deux cent trente et un /dix millièmes (231 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

A la requête de leur propriétaire, la SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT, les lots de copropriété numéros 18 et 19 sont réunis en un lot intermédiaire 108.

En conséquence, il est procédé à la suppression des lots 18 et 19 et à leur remplacement par le lot 108, désigné de la manière suivante :

**LOT NUMERO CENT HUIT (108)**

Au 1<sup>er</sup> étage, escalier A, un ensemble de logements.

Et les QUATRE CENT TRENTÉ SIX / DIX MILLIEMES (436/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

TLT  
TS  
JP | CM

**3°/ CREATION DES LOTS NUMEROS CENT NEUF (109), CENT DIX (110) ET CENT ONZE (111) PAR DIVISION DU LOT NUMERO 108 et SUPPRESSION**

La SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT entend subdiviser le lot 108 en lots portant respectivement les numéros 109, 110 et 111

En conséquence, il est procédé à la suppression du lot 108 et à son remplacement par les lots 109, 110 et 111, désignés de la manière suivante :

**LOT NUMERO CENT NEUF (109)**

Situé au premier étage, escalier A, porte à gauche dans le couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un studio (n° 2113), comprenant : entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec W.C. et terrasse.

Et les QUATRE VINGT DIX SEPT/ DIX MILLIEMES (97/10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT DIX (110)**

Situé au premier étage, escalier A, porte au fond du couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 2 pièces principales (n° 2111), comprenant : entrée, séjour/cuisine, chambre et salle de bains avec W.C.

Et les CENT SOIXANTE SEPT/ DIX MILLIEMES (167 /10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT ONZE (111)**

Situé au premier étage, escalier A, porte à droite dans le couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 2 pièces principales (n° 2112), comprenant : séjour/cuisine, chambre, salle de bains avec W.C., dégagement et balcon.

Et les CENT SOIXANTE DOUZE/ DIX MILLIEMES (172 /10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales.

**4°/ REUNION DES LOTS VINGT QUATRE (24) ET TRENTE (30) EN LOT INTERMEDIAIRE CENT DOUZE (112) - SUPPRESSION**

La désignation des lots 24 et 30 est indiquée ci-après pour mémoire :

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :**

Ayant accès au deuxième étage, escalier A, première porte à gauche dans le couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2124), comprenant : Niveau deuxième étage : entrée avec kitchenette, 2 chambres, salle de bains avec WC et escalier privatif d'accès au troisième étage.

Niveau troisième étage : séjour/cuisine et terrasse.

TS TLT v. 7 4 JP CM

Et les DEUX CENT CINQUANTE QUATRE /DIX MILLIEMES (254 /10000 EMES) de la propriété des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Situé au troisième étage, escalier A, porte au fond du couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de trois pièces principales (n°2130), comprenant :

- Entrée, séjour/cuisine, 2 chambres, salle de bains avec WC et balcon

Et les DEUX CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES (267/10.000EMES) de la propriété des parties communes générales.

A la requête de leur propriétaire, la SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT, les lots de copropriété numéros 24 et 30 sont réunis en un lot intermédiaire 112.

En conséquence, il est procédé à la suppression des lots 24 et 30 et à leur remplacement par le lot 112, désigné de la manière suivante :

**LOT NUMERO CENT DOUZE (112)**

Aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, escalier A, un ensemble de logements (dont duplex).

Et les CINQ CENT VINGT ET UN / DIX MILLIEMES (121/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**REVALORISATION DU LOT INTERMEDIAIRE 112 (POUR SUPPRESSION DE L'ESCALIER ET DE LA TREMIE DU LOGEMENT DUPLEX) EN UN NOUVEAU LOT INTERMEDIAIRE CENT TREIZE (113) et suppression**

Pour prendre en compte la suppression de l'escalier et de la trémie, le lot intermédiaire 112 est revalorisé et supprimé pour être remplacé par un lot 113 désigné de la manière suivante :

**LOT NUMERO CENT TREIZE (113)**

Aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, escalier A, un ensemble de logements.

Et les CINQ CENT CINQUANTE TROIS / DIX MILLIEMES (153/10.000èmes) dans la propriété des parties communes générales.

**5°) CREATION DES LOTS CENT QUATORZE (114), CENT QUINZE (115) ET CENT SEIZE (116) PAR LA DIVISION DU LOT CENT TREIZE et SUPPRESSION**

La SCI CORBEIL BOULEVARD DUNANT entend subdiviser le lot 113 en 3 lots portant respectivement les numéros 114, 115 et 116.

En conséquence, il est procédé à la suppression du lot 113 et à son remplacement par les lots 109, 110 et 111, désignés de la manière suivante :

**LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)**

Situé au deuxième étage, escalier A, première porte à gauche dans le couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

TS TLT n° JP / CM

Il consiste en un logement de 2 pièces principales (n° 2124), comprenant : séjour/cuisine, chambre et salle de bains avec W.C.

Et les **CENT CINQUANTE DEUX / DIX MILLIEMES** (152 /10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales,

**LOT NUMERO CENT QUINZE (115)**

Situé au troisième étage, escalier A, porte au fond du couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 2 pièces principales (n° 2131), comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains avec WC et terrasse.

Et les **DEUX CENT SIX / DIX MILLIEMES** (206/10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEIZE (116)**

Situé au troisième étage, escalier A, porte à droite dans le couloir de gauche en sortant de l'ascenseur.

Il consiste en un logement de 2 pièces principales (n° 2130), comprenant : séjour/cuisine, chambre, salle de bains avec WC, dégagement et balcon.

Et les **CENT QUATRE VINGT QUINZE / DIX MILLIEMES** (195/10 000<sup>e</sup>) dans la propriété des parties communes générales.

Les Requérants précisent que ces modifications sont résumées dans le tableau ci-après et n'entraînent pas de modifications du nombre de tantièmes généraux.

**TABLEAU RECAPITULATIF**  
**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

↓

V.

TLT

TS

A

JP CM

# **TABEAU RECAPITULATIF DU MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE**

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnances en vigueur, sur la  
publicité foncière.

N° des Lots	Bât.	Escal ier	Etage	Nature	Quote-part la propriété des parties communes générales en 10 000 <sup>e</sup>			Observations et concordance
					Ancienne quote-part	Quote-part intermédiaire	Nouvelle quote-part	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	U	-	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	211	211	211	
2	U	-	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	171	171	171	
3	U	-	RDC	Logement	99	99	99	
4	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	198	198	198	
5	U	A	RDC	Logement	102	102	102	
6	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	171	171	171	
7	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	210	210	210	
8	U	A	RDC	Logement	147	147	147	
9	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	245	230	230	après recalcule de tantièmes (suite à erreur) <b>MODIFIE</b>
10	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	173	173	173	
11	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	305	305	305	
12	U	A	RDC	Logement	138	138	138	
13	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	204	204	204	
14	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	169	169	169	
15	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	231	231	231	
16	U	A	RDC et 1 <sup>er</sup> Et.	Logement duplex	214	214	214	
17	U	A	1 <sup>er</sup> Etage	Logement	118	118	118	
18	U	A	1 <sup>er</sup> Etage	Logement	205	-	-	réuni au lot 19 pour former le lot 108 <b>SUPPRIME</b>
19	U	A	1 <sup>er</sup> Etage	Logement	231	-	-	réuni au lot 18 pour former le lot 108 <b>SUPPRIME</b>

TS

TLT

S.

SP CM

J



1	2	3	4	5	6	7	8	9
20	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	271	254	254	après recalcul des tantièmes (suite à erreur) <b>MODIFIER</b>
21	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	189	189	189	
22	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	337	337	337	
23	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	183	183	183	
24	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	254	-	-	réuni au lot 30 pour former le lot 112 <b>SUPPRIMER</b>
25	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	308	308	308	
26	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	171	171	171	
27	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	253	253	253	
28	U	A	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	239	239	239	
29	U	A	2 <sup>e</sup> Etage	Logement	239	239	239	
30	U	A	3 <sup>e</sup> Etage	Logement	267	-	-	réuni au lot 24 pour former le lot 112 <b>SUPPRIMER</b>
31	U	A	4 <sup>e</sup> Etage	Logement	249	249	249	
32	U	A	4 <sup>e</sup> Etage	Logement	319	319	319	
33	U	A	4 <sup>e</sup> Etage	Logement	404	404	404	
34	U	A	4 <sup>e</sup> Etage	Logement	256	256	256	
35	U	A	5 <sup>e</sup> Etage	Logement	386	386	386	
36	U	B	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	172	172	172	
37	U	B	1 <sup>er</sup> Etage	Logement	97	97	97	
38	U	B	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	369	369	369	
39	U	B	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	227	227	227	
40	U	B	2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> Etage	Logement duplex	219	219	219	
41	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	
42	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	
43	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	
44	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	
45	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	
46	U	-	1 <sup>er</sup> Sous-sol	Emplacement de stationnement	16	16	16	