

---

Commune de **TARBES (HAUTES  
PYRENEES)**

---

2 ter rue Alsace Lorraine

---



**Etat Descriptif de Division**  
et  
**Règlement de copropriété**  
Proposition de rédaction

---

En date du 08/06/2015

---

## SOMMAIRE

Exposé préalable	6
Forme de l'acte : acte notarié	6
Acquisition et origine de propriété	6
Servitudes éventuelles	6
Aucune servitude particulière n'a été révélée lors de l'étude de la mise en copropriété de l'immeuble.	6
DOCUMENTS ANNEXES	6
Description de l'immeuble (ou DU GROUPE D'IMMEUBLES)	6
Destination de l'immeuble	7
première partie : généralités et division de l'immeuble	7
Chapitre 1 : Généralités	7
article 1 : objet du règlement de copropriété.	7
Article 2: Entrée en vigueur	8
Chapitre 2 : Division de l'immeuble.	8
Article 3: Distinction parties communes – parties privatives	8
Article 4 : Parties communes générales	8
Article 5 : Parties communes spéciales à chaque bâtiment	9
Article 6 : Parties privatives	10
Article 7 : Etat descriptif de division	10
Deuxième partie : droits et obligations des copropriétaires.	15
Article 8 : rappel de la destination de l'immeuble	15
Chapitre 1 : usage des parties communes	15
Article 915	
Chapitre 2 : usage des parties privatives	16
article 10	16
Troisième partie : répartition et règlement des charges de copropriété	20
chapitre 1 : charges communes	21
Article 11 : définition et répartition	21
Article 12 : charges mitoyennes	25
Chapitre 2 : Charges privatives	25
Article 13	25
Chapitre 3 : Règlement des charges	25
article 14	26
Quatrième partie : conditions d'utilisation des lots	27
Chapitre 1 : Modifications des lots	27
Article 15 : Modification des lots	27
Article 17 : avis au syndic	29
Article 18 : élection de domicile	29
Chapitre 3 : les locations	29
Article 19	29
Chapitre 4 : les hypothèques	30
Article 20	30
Cinquième partie : administration des parties communes	30
CHAPITRE 1 - Syndicat – Syndic – Conseil syndical	30
Article 21 : Forme du syndicat	30
Article 22 : pouvoir, dénomination, siège du syndicat	31
Article 23 : nomination du syndic, président-syndic, vice-président	31
Article 24 : durée des fonctions	32
Article 25 : rémunération	32
Article 26 : cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic	32
Article 27 : Attributions du syndic ou du président-syndic	32
Article 28 : responsabilité	33
Article 29 : Délégation	34
Article 30 : approbation de certaines conventions	34
Article 31 : nomination – révocation de conseil syndical	34
Article 32 : durée des fonctions des membres du conseil syndical	34
Article 33 : fonctionnement du conseil syndical	35
Article 34 : fonctions du conseil syndical	35
Article 35 : Commission de contrôle	35

Article 36 : gratuité des fonctions – assistance	36
CHAPITRE 2 - Assemblées générales des copropriétaires	37
Article 37 : convocation – ordre du jour	37
Article 38 : tenue des assemblées – présidence et bureaux – feuille de présence – représentation - procès verbaux	37
Article 39 : pouvoirs des assemblées – voix – majorité	39
CHAPITRE 3 - Assurances	41
Article 40 : portée des assurances	41
Article 41 : sinistres	42
Article 42 : opposabilité des dispositions qui précèdent	43
CHAPITRE 4 - Modifications du règlement	43
Article 43 : modifications interdites	43
Article 44 : modification des charges	43
Article 45 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT	44
CHAPITRE 5 - Entrée en vigueur du règlement	44
Article 46	44
CHAPITRE 6 - Publicité foncière	44
article 47	44



## **EXPOSÉ PRÉALABLE**

### **Forme de l'acte : acte notarié**

Aux termes d'un acte reçu par Maître **<nom du notaire et de l'étude>**, Notaire soussigné, le **???**, il a été établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble sis 2 ter rue Alsace Lorraine sur la commune de TARBES ( 65 000 ).

Le terrain est cadastré : AI 172 pour une contenance de &contenance.

### **Acquisition et origine de propriété**

L'origine de propriété de l'immeuble divisé sera établie lors de la réalisation de l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété, auquel il y aura lieu de se référer.

### **Servitudes éventuelles**

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui pourraient, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- des titres de propriété,
- du présent règlement,
- des dispositions légales ou réglementaires,
- de la situation naturelle des lieux.

Aucune servitude particulière n'a été révélée lors de l'étude de la mise en copropriété de l'immeuble.

## **DOCUMENTS ANNEXES**

- Plan masse avec indication des différents bâtiments, aménagements et espaces à jouissance privative
- Plans de l'état descriptif de division
- Plans de chaque niveau avec indication des lots.

### **Description de l'immeuble (ou DU GROUPE D'IMMEUBLES)**

L'ensemble immobilier est composé de 3 bâtiments dénommés comme suit dans les tableaux récapitulatifs :

Un bâtiment A de 1 étage avec terrasse et 0 niveaux en sous-sol,

Un bâtiment B de 2 étages et 0 niveaux en sous-sol,

Un bâtiment C de 3 étages et 0 niveaux en sous-sol,

Les plans ci-annexés sont sans échelle déterminée

### **Destination de l'immeuble**

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation. Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice d'une activité libérale, à condition que cette activité n'apporte pas de nuisances particulières à la copropriété.

Toutefois, les lots du rez-de-chaussée pourront être à usage commercial, à condition qu'il s'agisse de commerces licites, et que les activités y exercées n'apportent pas de nuisances particulières à la copropriété. Ne seront pas tolérées les activités de débit de boissons, restauration traditionnelle ou rapide, tout point de cuisson

## **PREMIÈRE PARTIE : GÉNÉRALITÉS ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **Chapitre 1 : Généralités**

#### **article 1 : objet du règlement de copropriété.**

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites " parties privatives " et de celles qui servent à l'usage collectif dites " parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble (*ou du groupe d'immeubles*) ;
- 3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble (*ou du groupe d'immeubles*).

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

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

#### Article 2: Entrée en vigueur

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

### **Chapitre 2 : Division de l'immeuble.**

#### Article 3: Distinction parties communes – parties privatives

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

#### Article 4 : Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment, et à l'exclusion de celles faisant l'objet d'une répartition particulière en tant que parties communes spéciales à chaque bâtiment ou en tant qu'équipement commun :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf 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 (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).

- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- La chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- L'ascenseur ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- Les jardins, cours, emplacements de jeux ;
- L'ensemble de la structure du garage souterrain, ainsi que les revêtements et éléments de signalisation ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc.....
- Les parties communes spéciales à chaque bâtiment, ci-dessous définies, lorsque l'immeuble n'est constitué que d'un seul bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Article 5 : Parties communes spéciales à chaque bâtiment

Dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments définis ci-dessus au chapitre « Description de l'immeuble », les parties communes spéciales de bâtiment sont des parties communes qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des lots de chacun des bâtiments.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., ) et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ou concourt à sa stabilité ou à sa solidité;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité des bâtiments.
- En ce qui concerne le sous-sol, ses aires de manœuvre, ses accès (escaliers et rampes) et ses portes.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes à chaque bâtiment.

#### Article 6 : Parties privatives

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les radiateurs et leurs robinets de réglage, dans le cadre de chauffage collectif ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

#### Article 7 : Etat descriptif de division

L'immeuble est divisé en 4 lots numérotés objet des présentes. L'ensemble de ces lots forme le Syndicat des Copropriétaires. La désignation de ces lots comprend pour chacun d'eux, l'indication des " parties privatives " affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des " parties communes " de l'ensemble immobilier, telles que ces parties sont définies ci-dessus.

Chaque copropriétaire à donc des droits indivis sur les “ parties communes ” et un droit exclusif et particulier sur les parties de l’ensemble comprises dans sont lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l’indivision forcée organisé dans le cadre des textes sus-visés, par dérogation à l’article 815 du Code Civil, et en application de l’article 6 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :	Quotes-parts			
	Générale s	Bt A	Bt B	Bt C
<p><b>Le lot numéro un (1)</b> Local commercial niveau R0 avec entrée rue Kleber et entrée par cour commune</p> <p>Local comprenant dans le bâtiment A boutique avec toilettes communiquant avec atelier dans les bâtiments B et C</p> <p>Situé au rez-de-chaussée du bâtiment C, Entrée rue kléber</p> <p>local à usage de magasin avec toilettes</p> <p>Quote-part générale : 1451 / 10000 soit : mille quatre cent cinquante et un dix millièmes</p>	1451			
<p>Quote-part bâtiment A : 7224 / 10000 soit :sept mille deux cent vingt quatre dix millièmes</p>		7224		
<p>Quote-part bâtiment B: 4280 / 10000 soit : quatre mille deux cent quatre-vingts dix millièmes</p>			4280	
<p>Quote-part bâtiment : 279 / 10000 soit : deux cent soixante dix neuf dix millièmes</p>				279

<p><b>Le lot numéro deux (2)</b> Local commercial niveau R0 entrée avenue alsace lorraine et entrée par cour commune comprenant accueil, réserve, 2 bureaux, WC, cave</p> <p>Quote-part générale : 2496 / 10000 soit : deux mille quatre cent quatre-vingt seize dix millièmes</p>	2496			
<p>Quote-part bâtiment C: 3139 / 10000 soit : trois mille cent trente neuf dix millièmes</p>				3139
<p><b>Le lot numéro trois (3)</b> Appartement niveau R+1 comprenant bâtiment B véranda et chaufferie, bâtiment C cuisine, salon, couloir, salle d'eau, WC, 3 chambres, balcon, escalier intérieur et terrasse sur bâtiment A avec escalier extérieur à usage privatif</p> <p>Quote-part générale : 3462 / 10000 soit : trois mille quatre cent soixante deux dix millièmes</p>	3462			
<p>Quote-part bâtiment C: 3324 / 10000 soit : trois mille trois cent vingt quatre millièmes</p> <p>Quote-part bâtiment B: 5720 / 10000 soit : cinq mille sept cent vingt dix millièmes</p> <p>Quote-part bâtiment A : 1091 / 10000 soit : mille quatre-vingt onze dix millièmes</p>		2776	5720	3324
<p><b>Le lot numéro Quatre (4)</b> Plateau à aménager avec escalier intérieur indissociable du lot n° 3 Situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C</p> <p>Quote-part générale : 2591 / 10000 soit : deux mille cinq cent quatre-vingt onze dix millièmes</p>	2591			
<p>Quote-part bâtiment C : 4248 / 10000 soit : Trois mille deux cent cinquante huit dix millièmes</p>				3258
<p>SOIT AU TOTAL :</p>	10000	1000 0	1000 0	1000 0

### **Répartition :**

Les droits de propriétés sur l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et des parties communes spéciales des bâtiments seront répartis sur l'ensemble des lots formant la copropriété objet des présentes en respect de l'article 5 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 :

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

La nature physique des lots ainsi que leur hauteur sous plafond seront retenues pour caractériser leur valorisation au sens de la « consistance ». La « situation » des lots sera déterminée uniquement par sa situation en étage. La valeur relative de chaque partie privative est établie à partir de ces trois paramètres par la méthode géométrique.

En respect des articles 2, 3 et 7 de ladite loi, la superficie prise en compte pour le calcul des quotes-parts est la surface totale sur laquelle peut s'exercer un accès ou un droit exclusif. Il est, entre autre, considéré la surface d'emprise des cloisons non comprises dans le gros œuvre et non mitoyennes.

Remarque : Cette superficie n'est pas la surface dite « loi Carrez »

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en **10000** tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

<b>N°</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Niv</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part</b>
<b>1</b>	<b>A-B-C</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>1451</b>
<b>2</b>	<b>C</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>2496</b>
<b>3</b>	<b>A-B-C</b>		<b>R+1</b>	<b>Habitation</b>	<b>3462</b>
<b>4</b>	<b>C</b>		<b>R+2</b>	<b>Habitation</b>	<b>2591</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU  
BATIMENT A----**

<b>N°</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Niv.</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part</b>
<b>1</b>	<b>A</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>7224</b>
<b>3</b>	<b>A</b>		<b>R+1</b>	<b>Habitation</b>	<b>2776</b>
					<b>10000</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU BATIMENT B----**

<b>N°</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Niv.</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part</b>
<b>1</b>	<b>B</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>4280</b>
<b>3</b>	<b>B</b>		<b>R+1</b>	<b>Habitation</b>	<b>5720</b>
					<b>10000</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES PARTS SPECIALES DU BATIMENT C----**

<b>N°</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Niv.</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part</b>
<b>1</b>	<b>C</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>279</b>
<b>2</b>	<b>C</b>		<b>RDC</b>	<b>Commerce</b>	<b>3139</b>
<b>3</b>	<b>C</b>		<b>R+1</b>	<b>Habitation</b>	<b>3324</b>
<b>4</b>	<b>C</b>		<b>R+2</b>	<b>Plateau à aménager</b>	<b>3258</b>
					<b>10000</b>

## **DEUXIÈME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES.**

### Article 8 : rappel de la destination de l'immeuble

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

Lorsqu'une activité commerciale est permise dans l'immeuble : seuls les lots du rez-de-chaussée pourront être utilisés commercialement, à condition que les commerces ne soient pas générateurs de nuisances et n'affectent pas la tranquillité de l'immeuble, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires. Ne seront pas tolérées les activités de débit de boissons, restauration traditionnelle ou rapide, tout point de cuisson

La mutation d'un fonds de commerce pour une autre utilisation devra être autorisée par l'assemblée générale.

### **Chapitre 1 : usage des parties communes**

#### Article 9

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 la résidence 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 autorisés 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.

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

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 piétons.

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.

## **Chapitre 2 : usage des parties privatives**

### article 10

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.

#### a) Occupation



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

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.

#### b) 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.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, 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.

#### c) 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.

d) Harmonie de la résidence

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 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.

e) 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 :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- 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 :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- 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.

f) 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, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

#### g) 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 ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

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 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.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées 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.

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.

#### h) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les garages et places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il est interdit de remiser les voitures d'enfants dans les sous-sols à usage de places de stationnement.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

### **TROISIÈME PARTIE : RÉPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

## **chapitre 1 : charges communes**

### **Article 11 : définition et répartition**

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

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

Les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour fixer les quotes-parts de chaque dans la répartition des charges communes générales sont détaillés à l'article 7 (voir page 10) du présent règlement, en respect de l'article 10 de la loi de 1965 et de l'article 76 de la loi SRU.

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

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

- Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes générales énumérées précédemment à l'article 4 (voir page 6), y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers....) ;
- Les frais d'éclairage des parties communes générales;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes générales (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;

- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
- Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;
- La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
- La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.
- Dans le cas où l'immeuble n'est constitué que d'un seul bâtiment, les dépenses engendrées par l'usage, l'entretien, le remplacement, l'amélioration et la mise aux normes des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies au chapitre 5 (voir page 7)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; "quotes-parts" des parties communes générales exprimées en **10000**èmes.

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.

#### b) Charges communes spéciales par bâtiment

Constituent des charges communes spéciales par bâtiment réparties au prorata des tantièmes spéciaux de copropriété de chacun et par bâtiment dans le cas où l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments:

- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales par bâtiment énumérées précédemment au chapitre 5 (voir page 7), y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
- Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;
- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures à chaque bâtiment;
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes de chaque bâtiment (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes spéciales de bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes spéciaux. Si toutefois, certains lots du bâtiment possèdent une annexe de type jardin, les charges communes spéciales par bâtiment feront l'objet d'une répartition spécifique excluant la prise en compte des surfaces correspondantes ; " quotes-parts " des parties communes spéciales exprimées en **10000**èmes.

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.

c) Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de mise aux normes, de réparation et même de remplacement des installations d'équipements communs existants ou venant à être installés, soit :

\* Charges d'équipement commun Eau froide

Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot. Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

1. Charges communes spéciales de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective

Sans objet

2. Charges communes spéciales d'eau froide

Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot. Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général, reliquat, étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

3. Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des ascenseurs

Sans objet

4. Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers

Sans objet.

## 5. Sécurité

Sans objet

### a) Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies au chapitre ...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.

## 5. Charges relatives au digicode, interphone et/ou vidéophone

### Définition :

Les charges spéciales relatives à l'installation dite " digicode ", comprennent les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement total ou partiel de ses différents éléments.

### Répartition

Les charges spéciales ainsi définies ci-dessus seront à attribuer uniquement aux locaux qui bénéficient de cet équipement et réparties entre tous leur copropriétaire de façon unitaire sur une base de répartition égale au nombre de lots équipés.

## 6. Charges relatives au local poubelles et/ou vide-ordure

Sans objet

## 7. Charges relatives à la Ventilation Mécanique Contrôlée

Sans objet

## 8. Charges relatives à l'antenne collective

### Définition :



Les charges spéciales relatives à l'installation dite " digicode ", comprennent les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement total ou partiel de ses différents éléments.

#### Répartition :

Les charges spéciales ainsi définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de lot(s) qui bénéficient de cet équipement, de façon unitaire sur une base de répartition égale au nombre de lots équipés.

#### Article 12 : charges mitoyennes

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

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

### **Chapitre 2 : Charges privatives**

#### Article 13

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.

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.

### **Chapitre 3 : Règlement des charges**

## article 14

### a) Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

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

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale.(article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

### b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

### c) Non-règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles.(article 81-2 de la loi SRU)

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention 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. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 81-1 de la loi SRU)

## **QUATRIÈME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS**

### **Chapitre 1 : Modifications des lots**

#### Article 15 : Modification des lots

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

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.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### **CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS**

- **ARTICLE 16 : DIFFÉRENTS CAS**

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
  - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
  - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

**Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.**

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

**En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit,** le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours

contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

#### Article 17 : avis au syndic

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, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat 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 du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 18 : élection de domicile

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

### **Chapitre 3 : les locations**

#### Article 19

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

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

#### **Chapitre 4 : les hypothèques**

##### Article 20

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

### **CINQUIÈME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

#### **CHAPITRE 1 - Syndicat – Syndic – Conseil syndical**

##### Article 21 : Forme du syndicat

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble ... se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

## Article 22 : pouvoir, dénomination, siège du syndicat

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

**Le syndicat a pour dénomination : "syndicat des copropriétaires de la résidence COLTET "**

**Son siège est à Tarbes rue Kleber**

## Article 23 : nomination du syndic, président-syndic, vice-président

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le Président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de Président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

#### Article 24 : durée des fonctions

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

#### Article 25 : rémunération

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

#### Article 26 : cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

#### Article 27 : Attributions du syndic ou du président-syndic

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'ensemble immobilier ;
- De pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- De faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- De prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;



Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et pourra notamment :

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats;
- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;
- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
- Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- Convoquer l'assemblée générale ;
- Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
- Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

#### Article 28 : responsabilité

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

#### Article 29 : Délégation

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

#### Article 30 : approbation de certaines conventions

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'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 salariés ou de préposé.

#### Article 31 : nomination – révocation de conseil syndical

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 32 : durée des fonctions des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

### Article 33 : fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

### Article 34 : fonctions du conseil syndical

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

- Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.
- Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien – personne physique ou morale – de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

### Article 35 : Commission de contrôle

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

Article 36 : gratuité des fonctions – assistance

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

## **CHAPITRE 2 - Assemblées générales des copropriétaires**

### Article 37 : convocation – ordre du jour

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificative des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

### Article 38 : tenue des assemblées – présidence et bureaux – feuille de présence – représentation - procès verbaux

a) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

b) Feuille de présence.

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

c) Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe 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 du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

d) Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

e) Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

#### Article 39 : pouvoirs des assemblées – voix – majorité

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.
- 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 ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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 ;
- 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 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
- 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.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
- La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
- L'adhésion à une Union de syndicats

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de 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 (nouvel article **25.1** de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).



c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.
- 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 81-9° de la loi SRU)

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Décisions prises à l'unanimité

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 3 - Assurances**

#### **Article 40 : portée des assurances**

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc. ....

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

Article 41 : sinistres

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :
  - Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;

- Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 42 : opposabilité des dispositions qui précèdent

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

### **CHAPITRE 4 - Modifications du règlement**

#### Article 43 : modifications interdites

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

#### Article 44 : modification des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en 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.
- 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'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

#### Article 45 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

Avant le 14 décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 81-17°, de la loi SRU).

### **CHAPITRE 5 - Entrée en vigueur du règlement**

#### Article 46

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

### **CHAPITRE 6 - Publicité foncière**

#### article 47

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

---

**Plan cadastral section AI n° 472**



**Plan situation**



**Croquis**

