

# Réglement de Copropriété



## Immeuble à BORDEAUX

---

2 bis Rue Buhan  
et 22 Rue Sainte - Colombe

*DOSSIER N° 94 - 148*

*Dressé le : 22 Juillet 1994*

*Modifié le :*



Estimation & Copropriété

cabinet

**christian lemouland**

GEOMETRE-EXPERT FONCIER IFLG

301, boulevard Jean Jacques Bosc  
33800 BORDEAUX

Tél. 56.85.71.26

# SOMMAIRE

## PREMIERE PARTIE

### GENERALITES DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I - GENERALITES

	Article
- <i>Objet du Règlement</i> .....	1
- <i>Entrée en vigueur</i> .....	2
1. <u>CHAPITRE II - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE</u>	
- <i>Désignation du terrain</i> .....	3
- <i>Plans</i> .....	4
- <i>Description Générale de l'immeuble</i> .....	5

## DEUXIEME PARTIE

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I

- <i>Définition des parties communes</i> .....	6
--	---

#### CHAPITRE II

- <i>Définition des parties privatives</i> .....	7
--	---

#### CHAPITRE III - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## TROISIEME PARTIE

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### CHAPITRE I

- <i>Destination de l'immeuble</i> .....	8
--	---

#### CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- <i>Usage des parties communes</i> .....	9
- <i>Usage des parties privatives</i> .....	10
- <i>Usage des parkings</i> .....	11
- <i>Service de l'immeuble - gardien</i> .....	12

### CHAPITRE III - SYNDIC

-	<i>Nomination - Révocation</i> .....	28
-	<i>Rémunération - Durée des fonctions</i> .....	29
-	<i>Démission</i> .....	30
-	<i>Vacance de l'emploi</i> .....	31
-	<i>Fonction du Syndic</i> .....	32
-	<i>Substitution</i> .....	33
-	<i>Empêchement - Carence</i> .....	34

### CHAPITRE IV

-	<i>Règlement des charges</i> .....	35
---	------------------------------------	----

### CHAPITRE V - CONSEIL SYNDICAL

-	<i>Constitution</i> .....	36
-	<i>Nomination - Révocation</i> .....	37
-	<i>Délibération - Rémunération</i> .....	38
-	<i>Attributions</i> .....	39

### CHAPITRE VI - ASSURANCES - SINISTRES

-	<i>Assurance de l'Immeuble - Risque divers</i> .....	40
-	<i>Indemnité</i> .....	41
-	<i>Reconstruction</i> .....	42

## SEPTIEME PARTIE

### **DECISIONS EXTRAORDINAIRES DISPOSITIONS DIVERSES**

#### CHAPITRE I - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

-	<i>Modification du Règlement de Copropriété</i> .....	43
-	<i>Actes d'acquisition</i> .....	44
-	<i>Actes de disposition</i> .....	45
-	<i>Améliorations - Additions - Surélévations</i> .....	46

#### CHAPITRE II - DISPOSITIONS DIVERSES

-	<i>Litiges</i> .....	47
-	<i>Publicité Foncière</i> .....	48
-	<i>Prévalence du Règlement de Copropriété</i> .....	49

=====

\* \* \* \* \*

## PREMIERE PARTIE

= = = = =

### GENERALITES - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I

#### **GENERALITES**

##### ARTICLE 1 OBJET DU REGLEMENT

- Le Présent Règlement de Copropriété, qui s'appliquera à l'immeuble situé à :  
BORDEAUX 2 bis Rue Buhan et 22 Rue Sainte - Colombe  
a été établi conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi N° 85 - 1470 du 31 Décembre 1985 fixant le statut de la propriété des immeubles bâtis, et du Décret N° 67 -223 du 17 Mars 1967 modifié par le Décret N° 86 - 768 du 9 Juin 1986 portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :
- Déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les "parties communes" à l'usage collectif des copropriétaires.
- Définir les lots dont se composera l'immeuble considéré.
- Etablir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- Définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipements commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent Règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause.

##### ARTICLE 2 ENTREE EN VIGUEUR

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

= = = = =

## CHAPITRE II

### DESIGNATION DE L' IMMEUBLE

#### ARTICLE 3 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont la division en copropriété est envisagée, est situé à BORDEAUX, 2 bis Rue Buhan et 22 Rue Sainte - Colombe.

Il se compose d'un bâtiment élevé sur sous-sol, rez de chaussée, d'un premier étage, d'un deuxième étage, d'un troisième étage, d'un quatrième étage et d'un cinquième étage.

#### CADASTRE

Cet immeuble paraît cadastré au cadastre rénové de la Commune de BORDEAUX, dans la section H E sous le numéro 252 pour une superficie de :

132 m<sup>2</sup>

#### CONFRONTATIONS

Cet immeuble confronte :

- Du Nord à la Rue Sainte Colombe
- De l'Est à S.C.I. Ste Colombe et Mr.Doru Alain
- Du Sud aux Copropriétaires du 4 Rue Buhan
- De l'Ouest à la rue Buhan

#### URBANISME

Cet ensemble paraît situé au P O S de la Commune de BORDEAUX, en Secteur Sauvegardé approuvé par arrêté ministériel du 25/10/1988

#### ARTICLE 4 PLAN

La localisation et la division de l'immeuble sont expliquées sur le plan ci-annexé.

Ce plan comprend : la répartition des caves, commerce, appartements, et des parties communes

Il est composé d'un plan du sous-sol, rez de chaussée, du premier étage, du deuxième étage, du troisième étage, du quatrième étage et du cinquième étage.

## ARTICLE 5 DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet de la présente division, est composé de 7 niveaux, l'ensemble étant divisé en 7 lots.

### DESIGNATION DES LOTS

La désignation en 7 lots se répartit comme suit :

#### SOUS - SOL

1 Lot portant le numéro 1

#### REZ DE CHAUSSEE :

1 Lot portant le numéro 2.

#### PREMIER ETAGE :

1 Lot portant le numéro 3.

#### DEUXIEME ETAGE

1 Lot portant le numéro 4.

#### TROISIEME ETAGE

1 Lot portant le numéro 5.

#### QUATRIEME ETAGE :

1 Lot portant le numéro 6.

#### CINQUIEME ETAGE

1 Lot portant le numéro 7.

## DEUXIEME PARTIE

= = = = =

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera divisé en :

1°) Parties privatives : Lots de propriété privative, dont la définition, la situation et la composition sont précisées aux Articles ci-après.

2°) Parties communes dont la définition est donnée à l'Article 6 ci-après.

### CHAPITRE I

#### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

##### ARTICLE 6

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé. Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires sont placés sous le régime de l'indivision forcée. Ces parties communes comprennent :

- 1°) Sol : L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties.
- 2°) Clôtures : Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins.
- 3°) Armature de l'immeuble : Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, le gros-oeuvre des planchers, les planchers des caves, la couverture de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
- 4°) Façades : Les ornements des façades y compris le socle et l'ossature des balcons mais non compris les garde-corps, volets qui sont parties privatives
- 5°) Ventilation - Souches de cheminées : Les souches de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que, les tuyaux de ventilation de jonction.
- 6°) Locaux, espaces et services communs : - L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout.
  - Le hall d'entrée et les locaux de circulation.
  - Les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux mêmes sur tout leur parcours et les rampes.
  - Les paliers d'étages.
  - Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc... se trouvant dans toutes les parties communes.
  - Et, d'une manière générale tous espaces, dégagements couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront " parties privatives ".
- 7°) Ascenseurs : Néant

- 8°) Canalisations : Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Les tuyaux de tout à l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, 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).
- 9°) Compteurs : Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.
- 10°) Installation d'éclairage : Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.
- 11°) Installation de radio et de télévision : Antennes collectives et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.
- 12°) Boîtes aux lettres : L'ensemble des boîtes aux lettres, exception faite du barillet de la serrure qui sera partie privative de chaque attributaire ou logement.
- 13°) Matériel : Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.
- 14°) En général les accessoires des parties communes : Leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris éventuellement des tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront "parties privatives", les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

## CHAPITRE II

### **DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

#### ARTICLE 7

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué colonne 2 du tableau de division, contenu dans le chapitre III.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :

- 1°) - Les revêtements de sol, moquettes et carrelages, les enduits couvrant les plafonds.
- 2°) - La porte palière, les fenêtres, les volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barre d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses.
- 3°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces ( sous réserve de ce qui va être dit ci-dessous "particularités").
- 4°) - Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc...et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.
- 5°) - Les convecteurs électriques : néanmoins, aucune modification de ces appareils ne pourra être opérée sans l'accord du syndicat.
- 6°) Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des appartements.
- 7°) - Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- 8°) - La serrurerie, la robinetterie, etc...
- 9°) - Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie; pour les commerces : devantures, rideaux, protection, etc..
- 10°) - Et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

- a) - Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs.
- b) - Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune
- c) - Les panneaux formant, sur les balcons et terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.  
Ces panneaux définissent par ailleurs, la limite du droit de propriété exercé au titre du présent article, sur les balustrades et barre d'appui des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.
- d) - Les parties privatives seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire qui en assurera l'entretien, les réparations à ses frais exclusifs.

## CHAPITRE III

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La désignation de ces Lots est établie ci après :

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans la propriété du sol indivis.

Cette quote-part est exprimée en MILLIEMES.

Seront indiqués à la suite les tantièmes de charge exprimés en MILLIEMES.

Les Lots de l'ensemble, objet des présentes, comprennent :

#### SOUS - SOL

LOT N° 1 Cave située au sous - sol, portant le N° 1 du plan ci-annexé, teinté en **Bleu clair**.

Il est composé de :

1 Cave

Il représente les :  
QUARANTE / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

40 / 1 000

#### REZ - DE - CHAUSSEE

LOT N° 2 Commerce situé au rez-de-chaussée, portant le N° 2 du plan ci-annexé, teinté en **Jaune paille**.

Il est composé de :

1 Local commercial

Il représente les :  
CENT QUATRE VINGT TROIS / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

183 / 1 000

#### 1 er ETAGE

LOT N° 3 Appartement situé au 1er Etage, portant le N° 3 du plan ci-annexé, teinté en **Chair**.

Il est composé de :

3 Pièces

Il représente les :  
CENT SOIXANTE CINQ / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

165 / 1 000

A REPORTER : 388 / 1 000

REPORT ..... 388 / 1 000

**2 ème ETAGE**

LOT N° 4 Appartement situé au 2 ème Etage portant le N° 4 du plan ci-annexé, teinté en **Vert mousse**.

Il est composé de :

3 Pièces

Il représente les :  
CENT QUATRE VINGT QUATRE / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

184 / 1 000

**3 ème ETAGE**

LOT N° 5 Appartement situé au 3 ème Etage, portant le N° 5 du plan ci-annexé, teinté en **Bleu**.

Il est composé de :

3 Pièces

Il représente les :  
CENT SOIXANTE DIX SEPT / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

177 / 1 000

**4 ème ETAGE**

LOT N° 6 Appartement situé au 4 ème Etage, portant le N° 6 du plan ci-annexé, teinté en **Jaune d'or**.

Il est composé de :

3 Pièces

Il représente les :  
CENT SOIXANTE CINQ / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

165 / 1 000

**5 ème ETAGE**

LOT N° 7 Appartement situé au 5 ème Etage, portant le N° 7 du plan ci-annexé, teinté en **Rose foncé**.

Il est composé de :

3 Pièces mansardées

Il représente les :  
QUATRE VINGT SIX / MILLIEMES  
de la propriété du sol indivis.

86 / 1 000

TOTAL : 1000 / 1 000

## TROISIEME PARTIE

= = = = =

### DESTINATION DE L' IMMEUBLE

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### CHAPITRE I

#### **DESTINATION DE L' IMMEUBLE**

##### ARTICLE 8

L' immeuble est destiné à l'usage d'habitation pour sa majeure partie.

Le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'immeuble pourront recevoir des commerces, ces derniers étant réservés à une activité non bruyante, et ne devant pas procurer de trouble au restant de l'immeuble, tel que à titre d'exemple : Bar, Restaurant, Piano-Bar,et Activités connexes, Atelier bruyant, etc...

Les enseignes lumineuses qui pourraient y être installées ne devront engendrer aucune gênes.

## CHAPITRE II

### **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

#### ARTICLE 9 USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

- 1°) - Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux lui appartenant divisément, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires
- 2°) - 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. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que broissage et battage de tapis, literies, meubles, cirage de chaussures, etc...
- 3°) - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.
- 4°) - Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, à l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble.
- 5°) - Il est formellement interdit d'introduire dans le bâtiment aucun produit inflammable tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, vieux papiers, etc...

#### ARTICLE 10 USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

##### 1°) - DISPOSITIONS GENERALES :

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, 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 et de rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

##### 2°) - CONDITIONS D'OCCUPATION DES APPARTEMENTS :

Les locaux correspondant à ces lots ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourront être exercées dans l'immeuble sauf dérogation accordée par l'Assemblée Générale, à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires, sauf les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol.

L'exercice des professions libérales y est toléré à la condition que celui-ci ne nécessite pas le service de plus de 5 associés, collaborateurs ou employés, sauf autorisation de l'Assemblée Générale, à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant une profession de musicien ou de chanteur qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'architecte, les frais étant à la charge des copropriétaires intéressés.

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.

### 3°) - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Animaux :** Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble; les chats, les chiens et autres animaux familiaux 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 tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

**Façades :** Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseigne ou autrement est interdite sur l'immeuble, sauf pour les commerces qui seraient autorisés par l'Assemblée Générale, celle-ci statuant alors à la majorité de l'Article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965, sur le type et l'implantation de l'enseigne, et pour la Société vendeuse jusqu'à la vente complète du programme; les clauses et autorisations portées à l'Article 8 seront à respecter.

**Utilisation des fenêtres, balcons et loggias :** Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres et sur les balcons et loggias; les fenêtres, loggias et balcons devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure, à l'exception toutefois de meubles de jardins et de plantes d'agrément.

**Plaques d'identité :** 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.

**Bruits :** L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones 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 perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires 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.

### 4°)- TRAVAUX ET MODIFICATIONS :

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu des paragraphes e, g, h et i de l'Article 25 et des Articles 26 - 1 et 30..

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e, g, h et i de l'Article 25 et par les Articles 26 - 1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sauf si ces travaux :

- a) -intéressent le gros-oeuvre de l'immeuble ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice
- b)-apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux appartements ou locaux appartenant à des propriétaires différents.
- c)-intéressent l'aspect extérieur, de l'immeuble, fenêtres, couleurs de vitres, stores, barres d'appui, volets, balcons, séparations des balcons et terrasses et, en général, toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie extérieure de l'immeuble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divisés et ne feraient pas partie des choses communes.
- d)-apportent une modification aux installations de chauffage.

Les travaux visés aux alinéas a - b - c - d ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale dans les termes de l'Article 27 - 11 - 2°, du présent règlement.

Le percement et même le simple passage à travers les parties communes pour l'établissement de tuyaux de fumée, au bénéfice d'un ou plusieurs copropriétaires sont interdits.

Les choses classées dans les parties privatives, mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.

## ARTICLE 11 USAGE DES PARKINGS

Néant

## ARTICLE 12 : SERVICE DE L'IMMEUBLE

Sous réserve des dispositions de l'Article 31 alinéa 2 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967, la nomination, le congédiement et le remplacement du personnel de service et d'entretien ainsi que son salaire et les avantages en nature dont il pourrait bénéficier en conformité des Lois et règlements en vigueur seront décidés par le Syndic.

La mission du personnel de service sera fixée par le Syndicat des copropriétaires et d'après les conventions réglementant cette profession.

Enfin, d'une manière générale, le personnel de service devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

## QUATRIEME PARTIE

= = = = = = =

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### CHAPITRE I

#### ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

##### ARTICLE 13

Conformément à l'Article 10 de la Loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

Pour l'application de ces textes, il est notamment précisé que les charges communes à l'ensemble ou groupes de copropriétaires sont énumérées et réparties conformément au tableau ci-après qui comprend :

##### Colonne 1

Toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, notamment

- 1°) - Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires
- 2°) - Les assurances contractées pour couvrir les risques couvrant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux....)
- 3°) - Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées à l'Article 9 ci dessus, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets, et balcons, qui seront entretenues comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architecte dus en raison de ces travaux.
- 4°) - Les frais de gestion, y compris les honoraires du Syndic.
- 5°) - Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

Ces charges seront réparties au prorata des millièmes généraux.

## Colonne 2

Toutes les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, notamment :

- 1°) - Les frais d'éclairage des parties communes.
- 2°) - Les frais divers d'entretien de propreté des parties communes (salaire des employés, ustensiles, fournitures ...)
- 3°) - Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout et de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires
- 4°) - La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général.

Cette liste est énonciative et non limitative

## TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Lots	Colonne 1	Colonne 2
1	40	40
2	183	183
3	165	165
4	184	184
5	177	177
6	165	165
7	86	86
	1 000	1 000

## PARTIES COMMUNES ET SERVITUDES

### SOUS - SOL :

- L'accès 1 sera partie commune au lot 1
- L'emplacement 2 sera partie commune aux lots 1 à 7.
- L'escalier A sera partie commune au lot 1

### REZ - DE - CHAUSSEE

- L'entrée 3 sera partie commune aux lots 1 à 7
- Le dégagement 4 sera partie commune aux lots 1, 3 à 7
- La pièce 5 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier A sera partie commune au lot 1
- L'escalier B sera partie commune aux lots 3 à 7

### 1 er ETAGE

- Le Palier 6 sera partie commune aux lots 3 à 7
- La pièce 7 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier B sera partie commune aux lots 3 à 7
- L'escalier C sera partie commune aux lots 4 à 7

### 2 ème ETAGE

- Le Palier 8 sera partie commune aux lots 4 à 7
- La pièce 9 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier C sera partie commune aux lots 4 à 7
- L'escalier D sera partie commune aux lots 5 à 7

### 3 ème ETAGE

- Le Palier 10 sera partie commune aux lots 5 à 7
- La pièce 11 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier D sera partie commune aux lots 5 à 7
- L'escalier E sera partie commune aux lots 6 à 7

### 4 ème ETAGE

- Le Palier 12 sera partie commune aux lots 6 à 7
- La pièce 13 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier E sera partie commune aux lots 6 à 7
- L'escalier F sera partie commune au lot 7

### 5 ème ETAGE

- Le Palier 14 sera partie commune au lot 7
- La pièce 15 sera partie commune aux lots 1 à 7
- L'escalier F sera partie commune au lot 7

:

## CHAPITRE II

### **CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

#### ARTICLE 14

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le Syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, télévision, contrats personnels d'assurance, etc. ...et régler au Syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

#### Dépenses diverses

- 1°) - Les dépenses d'entretien ou de réparation du revêtement du sol, des balcons et terrasses seront supportés par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.
- 2°) - Les dépenses d'entretien ou de réparation de l'ossature des dits balcons et terrasses seront supportés par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement (étanchéité), 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.
- 3°) - Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur les balcons et terrasses privatifs ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires. Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.
- 4°) - Dépenses afférentes aux cloisons 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 considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

## CINQUIEME PARTIE

= = = = =

### MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

#### MODIFICATION DES LOTS

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

### CHAPITRE I

#### MUTATION DE PROPRIETE

##### ARTICLE 15 CAS

1°) - Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit ou à titre onéreux, son lot, à condition que :

a) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot.

b) l'aliénation porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'Article 9 ci-dessus sur les choses communes, la vente des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

c) l'aliénation par un copropriétaire d'un lot de cave ne pourra être faite qu'au profit d'un autre copropriétaire d'un lot.

2°) - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution, sur ces derniers, d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'Article 13 de la Loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

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

3°) - Indépendamment de l'application des dispositions de l'alinéa b ci-après le Syndic adresse avant l'établissement de l'un des actes visés au 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'es( 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.

\* éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

a) Mutation à titre onéreux :

Conformément à l'Article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, 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 Syndic, faute de quoi, l'acquéreur devra donner avis de la mutation au Syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans le dit délai sous réserve des dispositions de l'Article 57 du Décret 67 - 223 du 17 Mars 1967.

b) Mutation à titre gratuit :

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par son auteur : il fera son affaire personnelle sans recours contre la Société ou 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 son auteur ou éventuellement avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Gérant ou au Syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants-droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

A défaut de notification de la mutation ou de transfert de 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 16 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, 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 de Lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Article 23 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965

## ARTICLE 17 ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien de l'immeuble.

## CHAPITRE II

### MUTATIONS DE JOUISSANCE

#### ARTICLE 18

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables, la location des locaux 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 A.R. restée sans effet après un mois.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient; le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

Un exemplaire de baux consentis devra être adressé par lettre recommandée avec demande de réception au Syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la réalisation de l'acte.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilité, telles qu'elles sont définies aux présentes; de plus, ils seront responsables de leurs locataires comme de leur propre fait et ce solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

## CHAPITRE III

### **MODIFICATION DES LOTS**

#### ARTICLE 19

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.

Ils auront également la faculté d'échanger entre eux ou de se céder mutuellement des lots ou des éléments détachés de leurs lots.

Ils pourront également subdiviser leurs lots à condition que chaque nouveau lot ainsi créé ait accès aux parties communes par une porte semblable à celle existante.

Dans les cas ci-dessus indiqués, le total des millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division, au prorata des surfaces des locaux mais à la condition formelle que le total de la quote-part des millièmes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question reste inchangé.

Dès lors, la nouvelle répartition des millièmes et des charges n'aura pas, comme prévu par l'Article 11, alinéa 2, de la Loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965, à être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus pourra les réunir en un seul lot et sous les mêmes conditions.

#### TRAVAUX - ACTE MODIFICATIF

Dans tous les cas ci-dessus visés, les travaux en résultant et pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toutes choses ou parties communes du dit immeuble, devront au préalable obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront toujours être exécutés aux frais du copropriétaire qui effectuera les dites modifications et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la requête du propriétaire ou des lots modifiés ou d'office par le Syndic de la copropriété, chacun ayant tous pouvoirs pour accomplir les formalités de publicité foncière subséquentes, les frais étant à la charge du ou des propriétaires dont les lots sont modifiés et, en cas de pluralité de propriétaire, au prorata de leurs millièmes.

Enfin, une expédition de l'acte modificatif du règlement de copropriété constatant l'échange ou la division ou la réunion de lots et rapportant la mention de publicité foncière devra être remise aux frais du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification :

- a)- au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur pour qu'il en soit effectué le dépôt au rang de ses minutes.
- b)- au Syndic de l'immeuble alors en fonction.

## CHAPITRE IV

### CONSTITUTION DE DROITS REELS

#### ARTICLE 20.- COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

## SIXIEME PARTIE

= = = = =

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### CHAPITRE I

#### SYNDICAT

##### ARTICLE 21.- CONSTITUTION - OBJET - QUALITE

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile .Il est régi par la Loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965 et le Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967 modifié.

- Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.
- Ce Syndicat s'imposera de même aux ayants-droit des copropriétaires, fussent-ils mineurs ou incapables.
- Le Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes 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.
- Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.
- Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il est dit au Chapitre I de la VIIe. partie du présent règlement.

##### ARTICLE 22.- DENOMINATION - SIEGE - FONCTIONNEMENT

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune de situation de l'immeuble sur simple décision du Syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

## CHAPITRE II

### ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE 23. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée se compose de tous les copropriétaires, à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne. Sont également admis, le cas échéant, mais sans droit de vote, les représentants statutaires des associations déclarées, représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation (Loi N° 82 - 526 du 22 Juin 1982; Art. 32).

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire. Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote.

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

Le Syndic, son conjoint, et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

#### ARTICLE 24. CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance.

- Lors de cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

##### a)- Convocations :

I Il est tenu, au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux Articles 8 (alinéas 2 et 3, 47 et 50 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967 modifié, 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.

II La convocation de l'Assemblée 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 dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au Syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer la dite convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967.

Conformément à cet Article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée; l'assignation est délivrée au Syndic.

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

III 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.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée Générale en application de l'Article 18 - 1 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. Les représentants des associations sont convoqués à l'Assemblée selon la même procédure que les copropriétaires.

Le Syndic informe, le cas échéant, les locataires par voie d'affichage de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (Loi N° 82 - 526 du 22 Juin 1982, Art. 32, dernier alinéa).

IV Dans le cas prévu par l'Article 27 - II du présent règlement lorsqu' à défaut de décision prise à la majorité définie à cet Article, une nouvelle Assemblée Générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

#### b)- Ordre du jour

I L'ordre du jour est arrêté par le Syndic ou par la personne qui convoque l'Assemblée.

II Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

La dite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq ou six jours au moins avant la date de cette réunion.

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

1°)- Lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

2°)- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°)- Le projet de modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas; à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des Articles II (alinéas 1er et 2e) 25f, 26b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la Loi du 10 Juillet 1965.

4°)- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux Articles 25d et 26a de la Loi du 10 Juillet 1965 et aux Articles 29 et 39 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967.

5°)- Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux Articles 18 (4e. tiret des alinéas 1 et 2) 25a et b, 30 (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la Loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

6°) L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'Article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965.

## ARTICLE 25 TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne sous réserve des dispositions de l'Article 50 (alinéa 1er) du Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967, son Président, et éventuellement son bureau, composé de deux scrutateurs.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataires.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance.

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'Article 24b ci-dessus.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu des dispositions de l'Article 22 (alinéas 2 et 3) modifié et de l'Article 24 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965. En outre, cette feuille devra faire apparaître l'assistance effective ou l'absence des représentants des associations de locataires.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire, et par les représentants des associations de locataires. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Il est établi un Procès-Verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le Procès-Verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le Procès-Verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

En outre, il peut être fait état dans le Procès-Verbal des observations présentées par les représentants des associations de locataires.

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

## ARTICLE 26 ATTRIBUTION DES VOIX

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes générales telles qu'elles sont prévues à l'Article 13 ci-dessus.

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

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

Les représentants statutaires des associations de locataires ne disposent d'aucun droit de vote; ils peuvent simplement formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

## ARTICLE 27 ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L' ASSEMBLEE GENERALE

- Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'Assemblée Générale et le nombre de voix prévu à l' Article 26, sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa, de l'Article 26 ci-dessus.

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

- I - Sont prises à la majorité des voix 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 visées aux paragraphes II et III du présent Article et notamment les décisions relatives à :

1°) - l'administration du sol et des choses communes,

2°) - la gestion des services communs,

3°) - l'examen des comptes de gestion du Syndic

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint, au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

- II - Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément aux dispositions de l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifié, les décisions concernant :

1°) - Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent, donnée par l' Assemblée Générale au Syndic, au Conseil Syndical ou à tout autre personne, ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l' Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

Il sera rendu compte à l' Assemblée Générale de l'exécution de la délégation.

2°) - 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 sous réserve des dispositions du paragraphe III - 3° ci-dessous.

3°) - La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

4°) - Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

5°) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6°) - La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

7°) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par L' Article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

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

8°) - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de L' Article 1er de la Loi N° 67 - 561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l' habitat.

9°) - A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l' Article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

10°) -L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent Article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'Article 24 .

III - Seront prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, conformément à l' Article 26 de la Loi de 1965 modifié, les décisions concernant :

1°) - Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe II - 4° ci dessus.

2°) - La modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (V Art. 43 et s).

3°) - Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au paragraphe II - 5° , 7° , 8° et 9° ci-dessus.

4°) - La création d'ouvertures nouvelles dans les murs de façades ou les modifications des ouvertures actuelles des mêmes murs.

5°) - Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l' Article 26, l'Assemblée Générale peut décider à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa du dit Article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'Article 26 - 1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété; La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale dans les conditions précisées aux paragraphes I, II et III ci-dessus, seront opposables à la totalité des copropriétaires, même absents à l'Assemblée Générale.

## CHAPITRE III

### SYNDIC

#### ARTICLE 28 NOMINATION - REVOCATION

Les fonctions du Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

- a) - Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'Article 27 du présent règlement. Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le Syndic, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'Article 46 du Décret du 17 Mars 1967 modifié.

Dans tous les cas autres que celui envisagé précédemment, où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues à l'Article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du Syndic.

- b) - L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le Syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.
- c) - La décision d'ouvrir un compte séparé est prise dans les conditions de majorité prévues à l'Article 25 de la même Loi.

#### ARTICLE 29 REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Les conditions de la rémunération du Syndic, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'Assemblée Générale, à la majorité prévue par l'Article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965.

La durée des fonctions du Syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'Article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

L'Assemblée Générale peut renouveler les fonctions du Syndic dans les conditions fixées à l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

#### ARTICLE 30 DEMISSION

Si le Syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée adressée au Conseil Syndical, s'il en existe un.

#### ARTICLE 31 VACANCE DE L'EMPLOI

- 1°) - A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du Syndic et sa durée, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent Article; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent Article, le Syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues. Il doit notamment convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

- 2°) - Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent paragraphe où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du Syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'Article 9 ci-dessus, de convoquer l'Assemblée en vue de la désignation, d'un Syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

## ARTICLE 32 FONCTIONS DU SYNDIC

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'application du règlement de copropriété en proposant s'il y a lieu à la décision de l'Assemblée Générale, les actions à engager et d'exécuter les décisions de l'Assemblée Générale;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du dit immeuble;
- d'établir le budget prévisionnel du Syndicat et de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale et de tenir pour chaque Syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat;
- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

Variante : S'il s'agit d'un Syndic non soumis aux prescriptions de la Loi du 2 Janvier 1970, l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du Syndicat est impérative ( Décret 1967, Article 38 )

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'Article 25 de la présente Loi. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du Syndicat. Faute par le Syndic de faire délibérer l'Assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables;

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées à l'état descriptif, au règlement de copropriété sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication;
- de fournir aux copropriétaires bailleurs les informations qui leur sont nécessaires pour établir leurs décomptes de charges récupérables et d'autre part de tenir à la disposition des locataires les documents justificatifs des dépenses de copropriété servant de base de calcul des charges, conformément à l'Article 24, alinéa 4 et 5 de la Loi N° 82 - 526 du 22 Juin 1982;

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

Notamment :

- Il signe la correspondance, fait les commandes, rédige les procès-verbaux des Assemblées, certifie conforme les extraits des dits procès-verbaux.
- Il reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.
- Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter l'avance de trésorerie permanente, dans le cadre de l'Article 35 - 1 du présent règlement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.
- Il choisit les fournisseurs et les entrepreneurs et assure l'engagement et la direction du personnel pour les emplois fixés par l'Assemblée Générale.
- Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

L'Assemblée Générale pourra chaque année, soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme étant de menu entretien et fixer un plafond que le Syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

Le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires sur une mise en demeure de l'administration en exécution de tous règlements de ville ou de police.

Cependant, lorsque en cas d'urgence le Syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'Article 35 ci-après il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

- Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.
- Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues.
- Le Syndic représente le Syndicat des copropriétaires vis à vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains copropriétaires.

Le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le Syndicat.

Dans tous les cas, le Syndic rend compte à la prochaine Assemblée Générale des actions introduites.

- Le Syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque Assemblée annuelle.
- Le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.
- Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'Article 16 ci-dessus; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.
- Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux Articles 1 à 3 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice, relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

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

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil Syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux derniers alinéas du présent Article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

L'action peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'Article 63 du Décret de 1967 ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien Syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

### ARTICLE 33 SUBSTITUTION

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

### ARTICLE 34 EMPECHEMENT et CARENCE

Sous réserve des dispositions des Articles 8 et 50 du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du Syndic visés à l'Article 18 (alinéa 3) de la Loi du 10 Juillet 1965, le Syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets : la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'Article 18 de la Loi susvisée du 10 Juillet 1965 modifié et par le Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

## CHAPITRE IV

### **REGLEMENT DES CHARGES**

#### **ARTICLE 35**

##### 1°) - Avance permanente de trésorerie - Provisions :

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration de diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance permanente de trésorerie qui sera alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance, puis rajustée au début de chaque exercice. Cette provision sera au moins égale au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré sans pouvoir excéder la moitié de ce budget étant entendu que la première provision sera appelée sur la base du budget établi par le Syndic provisoire, et ce, avant approbation par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où le Syndic adopterait le système de l'arrêt des comptes annuels, il serait mis en possession de provisions trimestrielles.

Ces provisions ne pourront pas excéder le quart du budget provisionnel pour l'exercice considéré; elles seront appelées le premier jour de chaque trimestre civil et payables dans les dix jours de la réception.

Enfin, des provisions spéciales seront versées au Syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus à l'Article 46 du présent règlement.

Les sommes dues au titre des alinéas précédents portent intérêt au profit du Syndicat; cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est du à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant, soit par lettre recommandée avec A.R. soit par acte extrajudiciaire.

##### 2°) - Règlements :

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés, au choix du Syndic, soit annuellement, soit trimestriellement. Ils seront soumis à, l'approbation de l'Assemblée Générale une fois par an à la clôture de l'exercice. Un récapitulatif des dépenses engagées sera adressé par le Syndic à chaque copropriétaire, 15 jours au moins avant l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice. Chaque copropriétaire devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée. Les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

##### 3°) - Solidarité :

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de copropriété.

##### 4°) - Aggravation des charges :

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait ou l'abus de leur droit (ou le fait ou l'abus de leurs locataires ou gens de service) les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

##### 5°) - Recouvrement :

Les dispositions des Articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement de toute nature au Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

6°) - Garantie :

Conformément à l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965, les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale, sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée le cas échéant) seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

7°) - Absence d'occupation - Non - usage :

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti, est due même en l'absence de toute occupation et tout usage.

8°) - Abandon :

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits de copropriété, sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

## CHAPITRE V

### CONSEIL SYNDICAL

#### ARTICLE 36 CONSTITUTION

En vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un Conseil Syndical de quatre membres titulaires.

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

#### ARTICLE 37 NOMINATION - REVOCATION

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leur représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres de ce Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire de l'immeuble, à la majorité prévue par l'Article 38 - II du présent règlement ou, à défaut de désignation dans les conditions prévues par les Articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au troisième alinéa de l'Article 24 du Décret N° 86 - 768 du 9 Juin 1986, le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête du Syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du Conseil Syndical.

S'il s'agit de désigner les membres du Conseil Syndical du Syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le Syndic du Syndicat principal que par celui du Syndicat secondaire, la durée de leur mandat ne pouvant excéder trois ans. Ils peuvent être révoqués à tout moment, par cette dite Assemblée prise à la même majorité.

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

#### ARTICLE 38 DELIBERATIONS - REMUNERATION

Le Conseil Syndical élit un Président; il se réunit au moins une fois tous les six mois, à la demande du Président; il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettres recommandées avec accusé de réception ou missives ordinaires, ou par émargement d'un état : elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, le Président a voix prépondérante.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement leur seront, sur justification, remboursées par le Syndicat.

Les frais occasionnés par le fonctionnement du Conseil Syndical, ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueront des dépenses d'administration payées par le Syndic dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'Assemblée des copropriétaires.

## ARTICLE 39 ATTRIBUTIONS

Le Conseil Syndical est un organisme purement consultatif, il a pour mission de tenir les copropriétaires au courant des questions intéressant l'administration de l'immeuble et de transmettre au Syndic les desiderata des copropriétaires.

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il ne peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'Article 25 a de la Loi du 10 Juillet 1965 et à l'Article 21 du Décret du 17 Mars 1967

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du Syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories, de documents mentionnés au troisième alinéa de l'Article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965

Il a le droit de convoquer l'Assemblée Générale par application de l'Article 24 a III du présent règlement.

En tout état de cause, le Conseil Syndical qui constitue un organisme consultatif, ne peut se substituer au Syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

## CHAPITRE VI

### ASSURANCES - SINISTRES

#### ARTICLE 40 ASSURANCES DE L'IMMEUBLE - RISQUES DIVERS

1°) - Incendie :

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins. On entend par voisins, les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants, mais non les copropriétaires des immeubles qui, sur la police générale, renonceront à tous recours vis-à-vis les uns des autres. Cette assurance sera faite par le Syndic, tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire.

Toutefois, ainsi qu'il a été dit au 4° de l'Article 35, chaque copropriétaire supportera le complément de prime du en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi représentée par la police générale.

2°) - Responsabilité civile :

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires, du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du Syndic.

3°) - Dégâts des eaux :

Une assurance sera contractée collectivement par le Syndic au nom du Syndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun d'eux

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des copropriétaires, le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaires, les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinant. En conséquence, ne seront pas compris dans l'assurance les dommages causés aux biens des voisins, lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant (voir § 7° ci-dessous).

Toutefois, les dommages causés aux voisins et provenant des canalisations ou installations particulières, autres que celles appartenant à la copropriété, ne seront pas couverts, que la responsabilité de l'auteur soit engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

4°) - Législation sociale et accident du travail :

Le Syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

5°) - Polices :

Le Syndic établira et signera tous les contrats au nom du Syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la compagnie d'assurance, un exemplaire des polices.

6°) - Répartition des primes :

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le Syndic comme charges communes générales et incombent, comme indiqués à l'Article 13, aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le Syndic à la charge du ou des dits copropriétaires.

7°) - Assurance particulière :

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient, dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'Assemblée Générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance, la perte de loyer n'étant pas comprise dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

## ARTICLE 41 INDEMNITES

En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les parties privées de l'immeuble auront été sinistrées.

Le Syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

## ARTICLE 42 RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux Articles 38 à 41 de la Loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

### Article 38 :

*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 affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la 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.*

### Article 39 :

*En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre III sont applicables (Décret du 17 Mars 1967, Article II)*

### Article 40 :

*Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.*

### Article 41 :

*Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'Article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.*

## SEPTIEME PARTIE

= = = = =

### DECISIONS EXTRAORDINAIRES - DISPOSITIONS DIVERSES

#### CHAPITRE I

#### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

##### ARTICLE 43 MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les  $\frac{3}{4}$  des voix.

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois :

a)- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale ordinaire de l'immeuble statuant à la majorité exigée par la Loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

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

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

b)- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, à savoir : par une Assemblée Générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### ARTICLE 44 ACTE D'ACQUISITION

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

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les  $\frac{3}{4}$  des voix.

#### ARTICLE 45 ACTES DE DISPOSITION

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

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

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale ordinaire réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'Article précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les  $\frac{3}{4}$  des voix.

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

#### ARTICLE 46 AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux Articles 30 à 37 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiés par la Loi N° 85 - 1470 du 31 Décembre 1985, lesquels sont ainsi conçus :

##### Article 30

*L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'Article 26 (1), peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.*

*Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'Article 36 ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.*

*Elle fixe à la même majorité la répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.*

*(1) Deux mois à compter de la notification de la décision qui lui est faite par le Syndic.*

*Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25 b, tout propriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance, à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus.*

*Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées; les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évaluée à la date où cette faculté est exercée.*

ARTICLE 31. - Abrogé.

ARTICLE 32

*Sous réserve des dispositions de l'Article 34 la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'Article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.*

ARTICLE 33

*La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunts en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.*

*Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.*

*Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.*

ARTICLE 34

*La décision prévue à l'Article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant, qui a, dans le délai prévu à l'Article 42, alinéa 2 (I), saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.*

ARTICLE 35

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

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

*Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette majorité.*

ARTICLE 36

*Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'Article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'Article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.*

ARTICLE 37

*Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'Article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent la dite convention.*

*Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente Loi, le délai de dix ans court de la dite promulgation.*

*Avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'Article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.*

*Toute convention postérieure à la promulgation de la présente Loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.*

#### ARTICLE 48 PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division, sera publié au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément à la Loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

#### ARTICLE 49 PREVALENCE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SUR LES ACCORDS COLLECTIFS DE LOCATION

Conformément aux termes de l'Article 44 alinéa 3 de la Loi N° 82 - 526 du 22 Juin 1982, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes les stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires.

## CHAPITRE II

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### ARTICLE 47 LITIGES

- 1°) - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du 10 Juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phase du présent alinéa.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Lorsque le Juge en application de l'Article 43 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifié, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

- 2°) - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la Loi du 10 Juillet 1965, le Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967 et le présent règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'Article 19 de la dite Loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent Décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'Article 59 du Décret N° 67 - 223 susvisé, peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

- 3°) - Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe 2 précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au Syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat sont valablement faites au siège du Syndicat ou au domicile du Syndic.

- 4°) - Tous les litiges nés de l'application de la Loi du 10 Juillet 1965, du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967 et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

## TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le Tableau récapitulatif ci-après pour les besoins de la Publicité Foncière, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55 - 1350 du 14 Octobre 1955 modifié par les Décrets N° 59 -90 du 7 Janvier 1959 et N° 79 - 405 du 21 Mai 1979.

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du Lot	Quote-Part dans la propriété du sol et des parties communes en 1 000èmes
1	Unique	A	Sous - Sol	Cave	40 / 1 000
2	Unique	néant	R - de - Ch	Commerce	183 / 1 000
3	Unique	B	1er Etage	Appartement	165 / 1 000
4	Unique	C	2ème Etage	Appartement	184 / 1 000
5	Unique	D	3ème Etage	Appartement	177 / 1 000
6	Unique	E	4ème Etage	Appartement	165 / 1 000
7	Unique	F	5ème Etage	Appartement	86 / 1 000
					1 000 / 1 000

BORDEAUX , le 22 Juillet 1994

Le GEOMETRE - EXPERT - FONCIER



# Règlement de Copropriété



## Immeuble à BORDEAUX

---

2 bis Rue Buhan  
et 22 Rue Sainte - Colombe

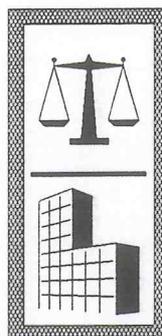
### PLANS



DOSSIER N° 94 - 148

Dressé le : 22 Juillet 1994

Modifié le :



Estimation & Copropriété

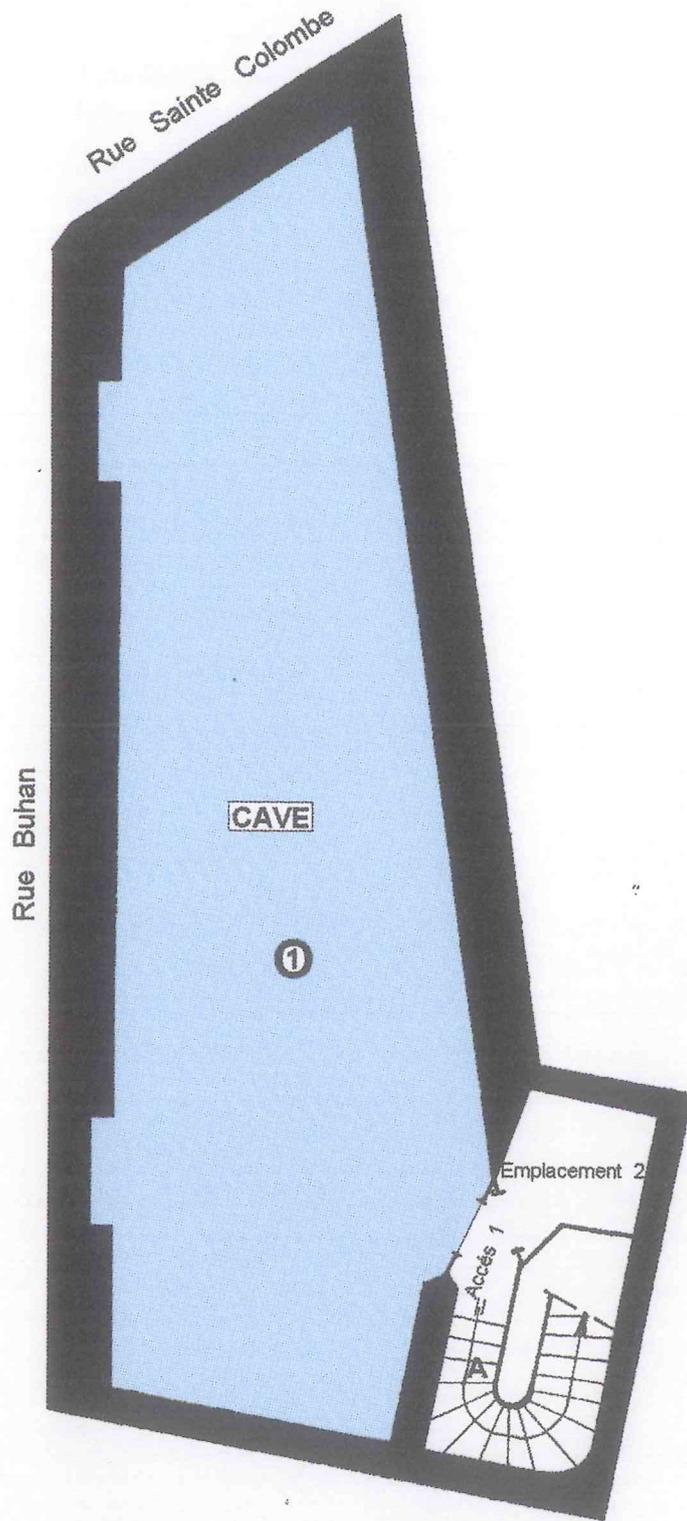
cabinet

**christian lemouland**

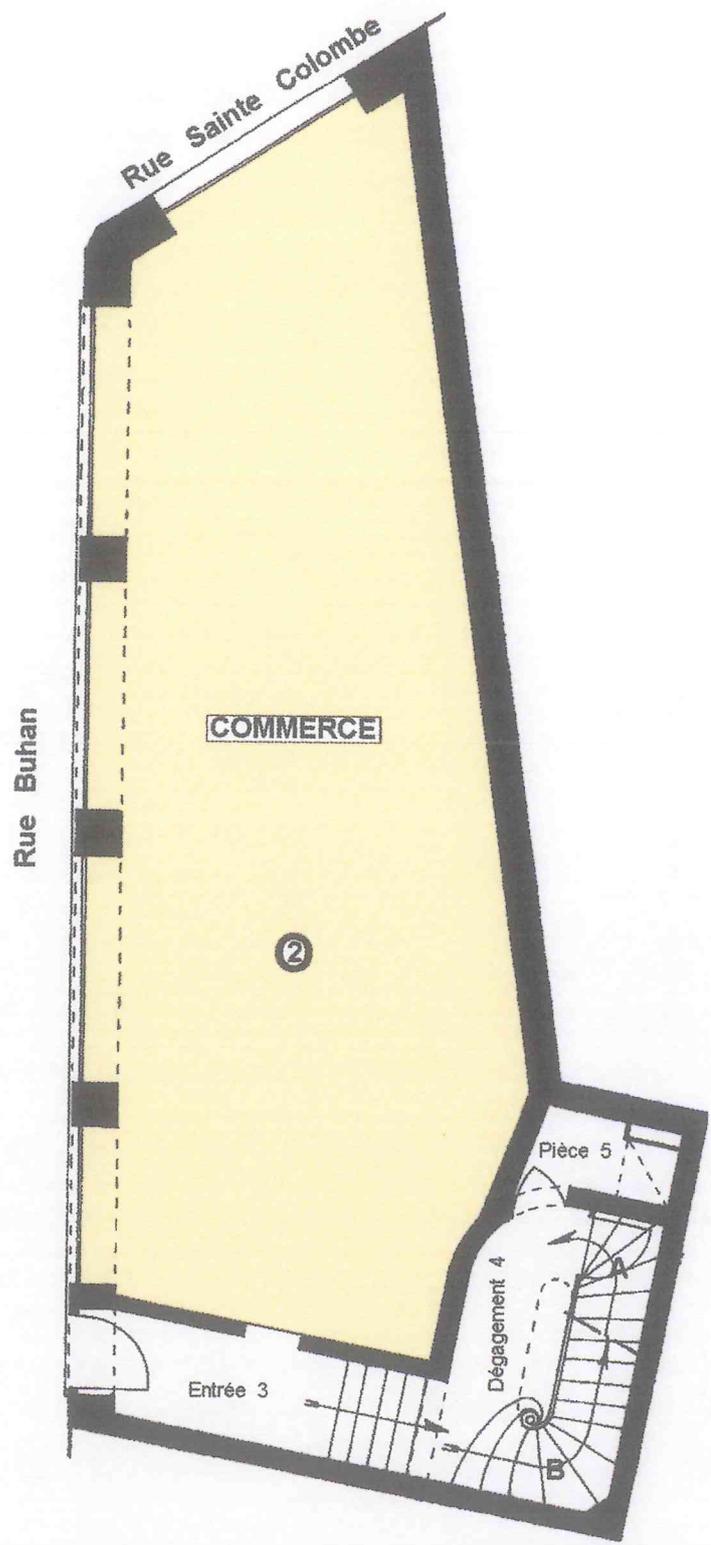
GEOMETRE-EXPERT FONCIER DPLG

301, boulevard Jean Jacques Bosc  
33800 BORDEAUX

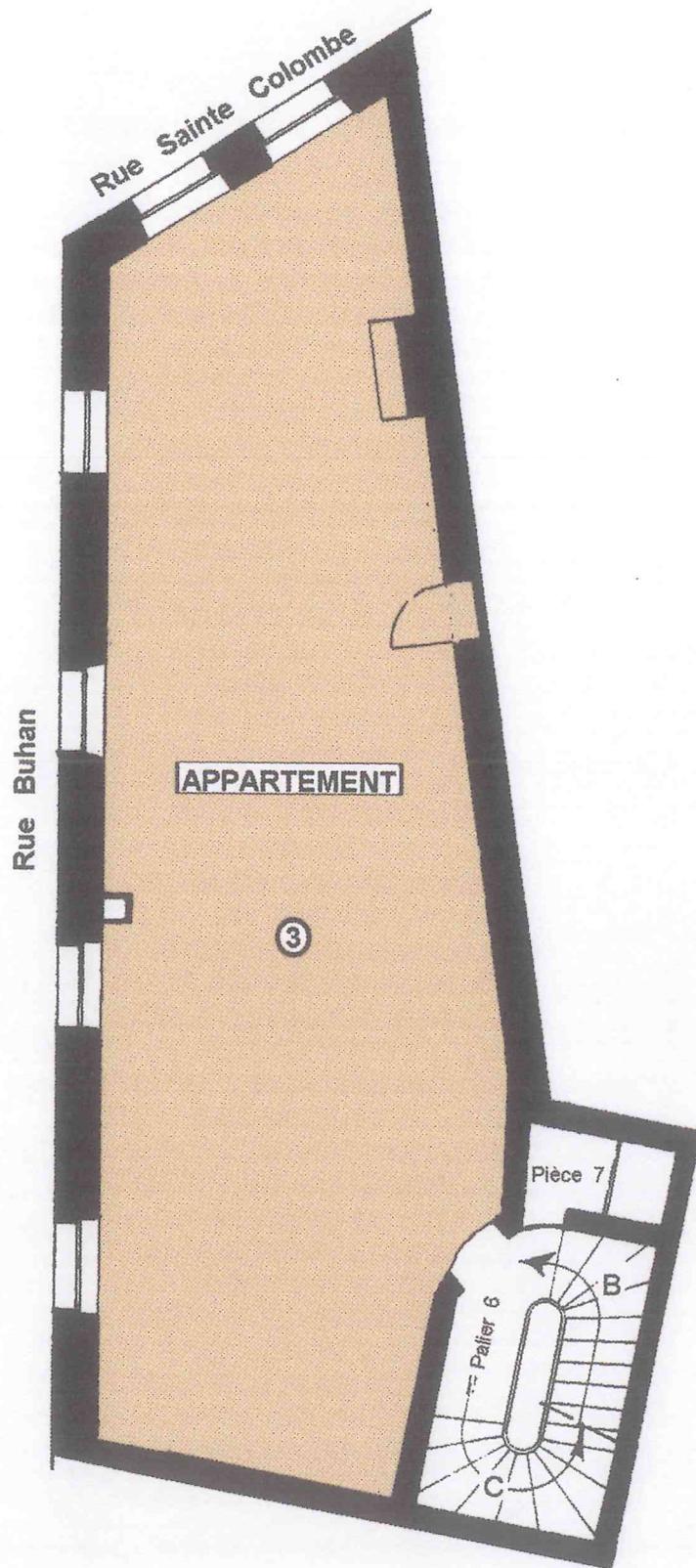
Tél. 56.85.71.26



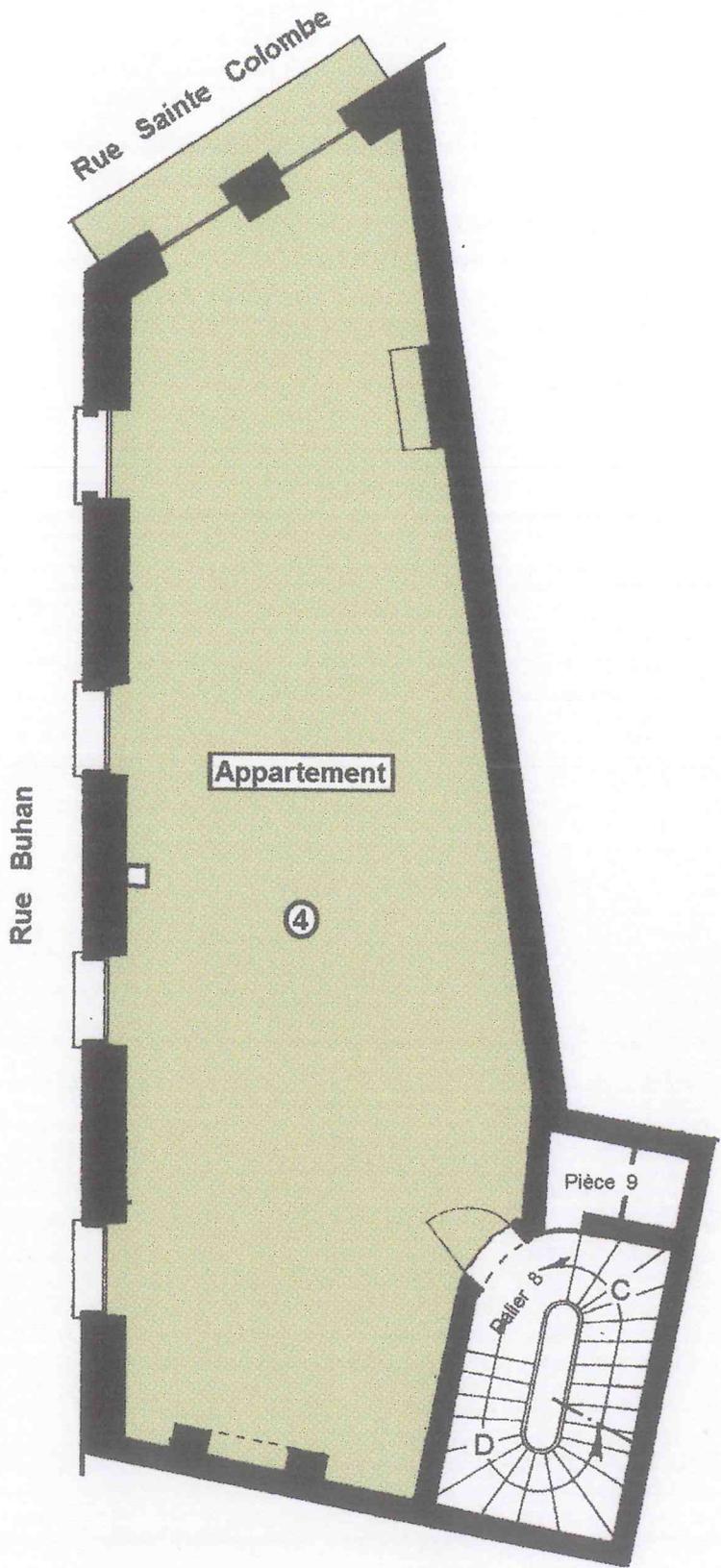
**SOUS - SOL**



**REZ de CHAUSSEE**



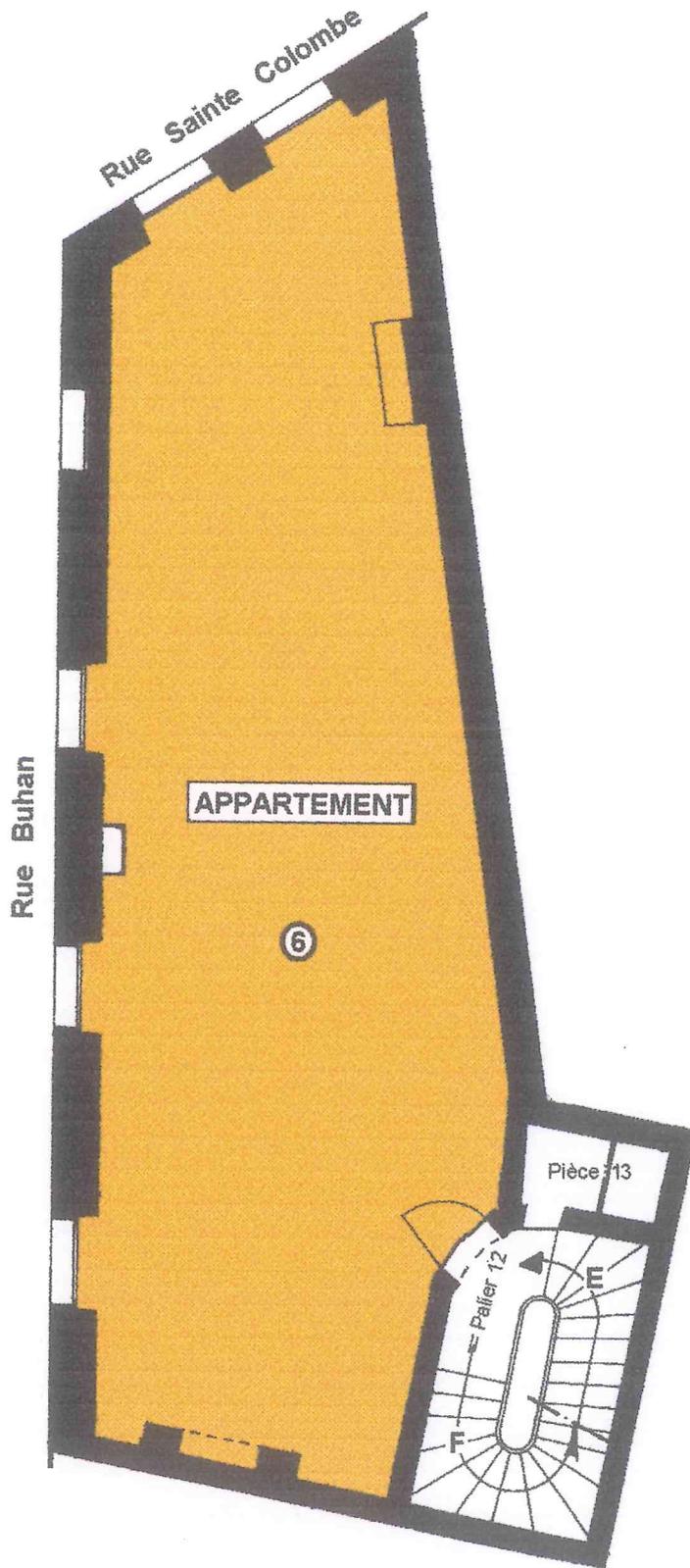
1er ETAGE



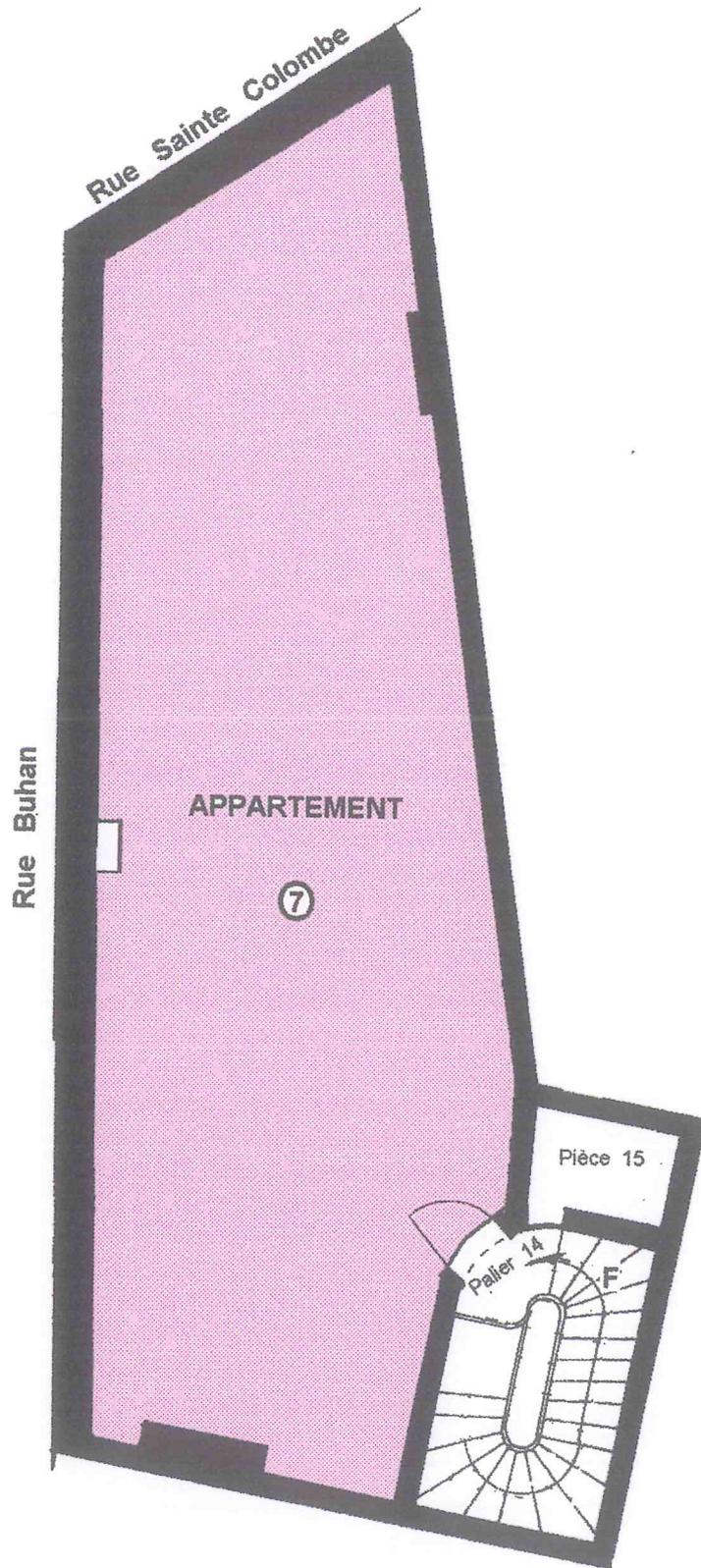
**2ème ETAGE**



**3ème ETAGE**



**4ème ETAGE**



**5ème ETAGE**