

# **RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ<sup>1</sup>**

## **ART CODE**

**189 Avenue Germaine Tillion - MONTPELLIER (Hérault)**

1. Énumération et distinction des parties communes générales et particulières et des parties privatives,
2. Conditions d'usage de l'immeuble
3. Charges de l'immeuble
4. Mutations de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels
5. Modifications des lots
6. Organisation de l'immeuble – Syndicat des copropriétaires
7. Assurances
8. Acquisitions – Aliénations – Travaux immobiliers
9. Équilibre financier du Syndicat
10. Dispositions diverses et de cloture

---

<sup>1</sup> Version simplifiée: le document complet avec ses annexes et l'état descriptif de division est disponible auprès du Syndic. Le document complet de référence a été publié au service de la publicité foncière de Montpellier 1 et a été établi par la S.C.P Notariale F. Granier – A. Bonnary R. Fournier Montgieux – J.C Claron – L. Daudet - 23 bis rue Maguelonne – Montpellier.

## 1. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### 1.1 DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

**Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.**

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué à l'état descriptif de division qui précède et au(x) état(s) ou tableau(x) ci-annexé(s).

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Ainsi que cela figure dans un document du Cabinet de géomètres experts ayant procédé aux calculs et répartition et indiquant le principe de répartition des quotes-parts de parties communes et de charges, document ci-annexé.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été ici calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

**Il est fait la distinction entre :**

- **les parties communes « générales » à tous les copropriétaires de l'immeuble,**
- **et les parties communes de la cage d'escalier et circulations RDC et étages supérieurs**

conformément aux dispositions de l'état descriptif de division qui précède, le tout ainsi qu'il apparaît respectivement au(x) tableau(x) ci-annexé(s), tant pour les parties communes générales que pour les parties communes spéciales des escaliers.

#### 1.1.1 Les parties communes générales comprennent :

**Le droit de superficie** correspondant au **VOLUME TRENTE-QUATRE<sup>2</sup>** sur lequel porte notamment l'état descriptif de division-règlement de copropriété avec le fonds ou droit de propriété perpétuel sans autre limitation notamment de profondeur que celle(s) pouvant résulter de la désignation de l'état descriptif de division volumétrique et ses modificatifs, Le bénéfice des servitudes actives au profit du volume 34 et de la parcelle de terrain sur lesquels portent le présent état descriptif de division-

---

<sup>2</sup> Pour plus de détails voir le document consacré à l'« état descriptif de division »

règlement de copropriété à l'encontre d'autres volumes et parcelles de terrain,

La charge des servitudes passives à l'encontre du volume 34 et de la parcelle de terrain sur lesquels portent le présent état descriptif de division-règlement de copropriété au profit d'autres volumes et parcelles de terrain,

La totalité du sol de la parcelle en ce compris le sol des parties construites sur lequel porte notamment le présent état descriptif de division-règlement de copropriété,

Les passages, allées, dessertes, descentes, portillons, voies de circulation, situées à l'extérieur du bâtiment,

Les différents accès de l'immeuble depuis la voie publique.

La clôture de la copropriété s'il en existe une.

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc.

Le gros œuvre du bâtiment, dalles comprises.

Le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

Le gros œuvre des balcons, loggias, terrasses.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs, les couvertures et les charpentes ; les terrasses communes accessibles ou non accessibles. Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes du bâtiment, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture.

Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades et notamment les brises soleil aluminium (à l'exclusion de ceux des balcons, terrasses, loggias et assimilés, et des garde-corps, balustrades, barres d'appui et revêtements de sols des balcons, terrasses, loggias et assimilés, qui sont des parties privatives).

Les clôtures, les parois séparatives des terrasses, balcons, loggias et assimilés, et murs séparatifs, les pergolas, les pare-soleil.

L'entrée principale du bâtiment et son hall en RDC (en ce non compris la partie de cage d'escalier en RDC permettant l'accès aux étages supérieurs)

Les cages d'escaliers et escaliers d'accès du niveau R-2 au niveau RDC,

Le revêtement des rampes d'accès et de sorties, des allées d'accès aux aires de stationnement (quelles soient réservées aux piétons ou aux véhicules) aux niveaux R-1 et R-2,

La peinture des murs, sols et plafonds des sous-sols,

Les locaux divers, aménagements et services communs à tous les copropriétaires de la résidence, et tous locaux techniques et notamment :

- le local chaufferie en R-1,
- le local compresseur en R-1,
- les deux locaux vélos en R-2,
- le local poussettes en RDC,
- le local pour les boîtes aux lettres au RDC,
- le local pour ordures ménagères et l'aire de stockage pour encombrants en RDC,
- le local transformateur du RDC qui permet, entre autres, l'alimentation en électricité de la Résidence,

Le système de vidéophonie (qui participe à assurer la protection de tous contre les intrusions extérieures).

Les boîtes aux lettres situées dans le hall d'entrée (affectées à l'usage exclusif et privatif de chaque copropriétaire).

L'antenne collective de télévision (une antenne hertzienne et/ou une antenne parabolique) ou tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.

Les gaines et câbles de téléphone, de télévision, de radio-diffusion.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations, gaines, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et transformateurs, stations de relevage, desservant l'immeuble (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci), le tout s'il existe de tels éléments. Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes. Les compteurs généraux d'eau et d'électricité.

La chaudière pour le chauffage de la résidence et de l'eau et tous les équipements associés.

Les appareils de lutte contre l'incendie.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations, de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, quand ils ne relèvent pas des parties communes particulières énoncées ci-après.

Tous les accessoires de ces parties communes, comme les installations d'éclairage.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans l'immeuble et sur son assiette.

Et telles que ces parties communes générales sont figurées en teinte **JAUNE** sur les plans joints et annexés aux présentes après mention.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires de l'immeuble comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

### ***Accessoires aux parties communes générales.***

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

- Le droit d'édifier un ou des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes générales.
- Le droit de surélever l'immeuble affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes.
- Le droit d'affouiller ces espaces.

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

### **1.1.2 Les parties communes particulières ou spéciales de la cage d'escalier et circulations des logements (RDC et étages supérieurs) comprennent :**

La cage d'escalier depuis la première marche ascendante du RDC, les escaliers, les paliers, les circulations ou couloirs des étages jusqu'au R+8.

Tous équipements et éléments y rattachés.

Les dispositifs d'éclairage.

Les locaux communs propres à une cage,

Le groupe de ventilation mécanique contrôlée (VMC) ; les installations et conduites ou conduits de la VMC.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations, de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires d'une cage d'escalier et hall et couloirs.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Et telles que ces parties communes spéciales de cage d'escalier sont figurées en teinte **VIOLETTE** sur les plans joints et annexés aux présentes après mention.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires de la cage d'escalier comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

### ***Accessoires aux parties communes particulières ou spéciales***

Est accessoire aux parties communes particulières ou spéciales le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes spéciales.

### **1.1.3 Indivisibilité**

Les parties communes générales de l'immeuble et les parties communes spéciales ci-dessus énoncées, ainsi que les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

## **1.2 DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

**Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans**

son lot tel que mentionné à l'état descriptif de division ci-dessus, avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

Les revêtements des plafonds et des planchers (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes).

Les carrelages, dalles de revêtements et tous autres revêtements des sols.

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les murs de refend, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades, barres d'appui et revêtement des balcons, loggias, terrasses et assimilés affectées à un usage privatif, le tout s'il en existe.

Les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, notamment les radiateurs de chauffage central.

Les dispositifs éventuels de chauffage d'appoint du chauffage de base installés dans chaque lot.

Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette et w.-c.

Les installations, équipements et conduits de l'eau chaude et de sa production.

Les installations de la cuisine, comme par exemple les éviers, etc.

Les placards et penderies.

Les glaces, papiers, tentures et décors.

Le revêtement des places de stationnement érigées en lots privés.

La porte individuelle des garages.

Les devantures et vitrines des locaux du RDC/R+1, leurs équipements intérieurs dont les équipements sanitaires, les volets et autres fermetures.

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

Il est précisé que :

- les séparations entre appartements ou d'une manière générale entre deux lots privés, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins,
- les balcons, loggias, terrasses et assimilés, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes, ainsi qu'il a été dit plus haut.

Les parties privées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

## **2. CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

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

**L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation à l'exception des lots 34066 et 34067 du rez-de-chaussée (RDC) et du premier étage (R+1) qui seront des locaux à usage professionnel ou de bureau.**

**Toutefois, comme indiqué plus loin, les appartements sont susceptibles d'être utilisés pour un usage professionnel, dans les conditions qui sont indiquées.**

L'état descriptif de division ci-dessus, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

### **2.2 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **2.2.1 Principes**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semble, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité, la tranquillité ou l'harmonie de l'immeuble ni porter atteinte à sa destination.

#### **2.2.2 Occupation, usage**

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonnes vies et mœurs.

Leur utilisation à usage de cabinet pour une profession libérale est toutefois tolérée dans les appartements, à titre exclusif ou mixte avec l'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, le tout sous réserve des autorisations administratives relatives au changement d'affectation des locaux prévues par les articles L. 631-7 à L. 631-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et la loi LME du 4 août 2008 entrée en vigueur le 1er janvier 2009. Il est toutefois interdit d'y installer des locaux commerciaux ou administratifs.

L'utilisation des appartements pour un usage professionnel, bien qu'étant tolérée, sera considérée comme un changement d'usage des parties privatives pouvant donner lieu à une modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs dans les conditions prévues par l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble, la personne ou la société chargée de cette commercialisation pourra affecter un logement à usage de bureau de vente ou de logement témoin.

Chaque propriétaire ou occupant qui prendrait certains locaux bruts de décoffrage ou partiellement inachevés devra, lors de l'aménagement de ceux-ci, respecter l'ensemble des réglementations, notamment en matière d'isolation phonique, de sécurité, d'hygiène, d'assurance et autres.

### **2.2.3 Garages, box, parkings**

Les garages, box ou parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures de tourisme ou véhicules à deux roues ou bateaux de format compatible avec leur volume, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation ni y faire aucun entrepôt de matériaux, objets, meubles ou marchandises.

À défaut du respect de cette interdiction, le propriétaire du lot sera entièrement responsable, sans aucun recours contre le constructeur ou la copropriété, en cas d'humidité, d'infiltrations, dégâts des eaux, vols, etc...

Il ne pourra y être entreposé une quelconque matière inflammable, liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz, etc.

La **REQUERANTE** déclare que les niveaux de sous-sol sont réputés non étanches et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir d'infiltrations et de remontées d'humidité.

Il est d'ores et déjà indiqué que des ouvrages spécifiques seront mis en œuvre conformément aux règles de l'art mais les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, la **REQUERANTE** ne saurait en aucun cas être tenue pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les propriétaires de places de parkings en sous-sol ne pourront les transformer en boxes ou garages sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi.

### **2.2.4 Obligation de souffrir le passage des câbles et canalisations et conduits de fluides**

Les copropriétaires devront souffrir le passage, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, y compris au sous-sol, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipement communs ou à l'usage, en conformité de leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.



Les propriétaires devront également souffrir l'accès de leurs locaux privatifs pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations et conduits de fluides.

Particulièrement, tout copropriétaire de garage, box ou parking couvert dans lequel passent ces réseaux et canalisations, devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises, spécialement pour les travaux de raccordement définitif.

Enfin, les copropriétaires devront souffrir, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, les retombées de béton ainsi que tout soffite ou faux plafonds qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif.

### **2.2.5 Locations**

Les copropriétaires pourront louer leurs logements, comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble.

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

Dans tous les cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par logement entier, sont autorisées.

### **2.2.6 Harmonie de l'immeuble**

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectés et seront contrôlées par le syndic et l'architecte de l'immeuble.

Les portes d'entrée des logements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, pare-soleil, rampes et barres d'appui des loggias, balcons, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble. La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte, puis lors de leur renouvellement par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Les balcons, terrasses, loggias, patios et, d'une manière générale, toutes les surfaces ouvertes, ne pourront en aucun cas être fermés au moyen de panneaux fixes ou mobiles, autres que ceux prévus au dossier de permis de construire et sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et, si nécessaire, sans autorisation administrative.

### **2.2.7 Utilisation des fenêtres**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres.

Il est formellement interdit de déposer ou accrocher quelque objet que ce soit sur les garde-corps.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne pourra pas, à partir des fenêtres, être secoué de tapis ou chiffons ni jetées de balayures.

L'installation d'antennes individuelles ou de paraboles aux fenêtres est interdite.

### **2.2.8 Ventilation mécanique contrôlée**

La ventilation mécanique contrôlée ne doit être arrêtée ni bouchée sous aucun prétexte.

Il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la ventilation mécanique contrôlée.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

Précision étant ici faite que l'installation de sèche-linge à condensation sera interdite dans les placards.

### **2.2.9 Bruits – Odeurs - Salubrité**

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

Les occupants autorisés de locaux professionnels devront notamment, lors de l'aménagement de leurs locaux, réaliser l'isolation phonique nécessaire et compatible avec leur activité, ainsi que tout équipement utile et nécessaire pour éviter toute nuisance par les odeurs.

En conséquence, les copropriétaires et occupants ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des logements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones, magnétoscopes, ordinateurs, home cinéma et DVD, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les copropriétaires ou occupants devront d'une part équiper leurs locaux de tout équipement utile et nécessaire pour éviter toutes nuisances par les odeurs et, d'autre part, devront respecter l'ensemble des réglementations phoniques, sanitaires et autres. Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits et les odeurs, sauf pour les nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les vibrations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble en copropriété.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations compétentes et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité du bâtiment et de ses abords et accès.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et anti parasites.

Dans toutes les pièces carrelées les tables et sièges devront être équipées d'éléments amortisseurs de bruits.

Les copropriétaires devront ventiler leur logement ou autre local pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation, telles que moisissures.

#### **2.2.10 Animaux**

Les chiens, les chats et autres animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes ni y répandre leurs déjections.

La détention d'un animal familier ne devra pas entraîner un trouble anormal pour les autres copropriétaires.

Tout animal dangereux, en particulier tout chien dit d'attaque, de garde ou de défense, est interdit.

### 2.2.11 Antennes

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, chaque logement devant être raccordé au système collectif prévu à cet effet (antenne collective hertzienne, parabolique, réseau câblé... le tout selon le cas).

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle cependant consacre le droit à l'antenne.

### 2.2.12 Enseignes – Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade d'un bâtiment ou dans la résidence est strictement interdite.

Par ailleurs, il ne pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou en location d'un logement ou autre local.

Par dérogation à la disposition du premier alinéa, les personnes exerçant une profession libérale dans le bâtiment pourront apposer sur la façade et/ou dans le vestibule d'entrée de ce bâtiment une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées (ou bien par le constructeur vendeur des biens et droits immobiliers dans l'éventualité où un copropriétaire souhaiterait apposer une telle plaque avant la réception des parties communes par le syndic de la copropriété). Toute plaque non conforme devra être enlevée.

Par dérogation, les personnes exerçant une activité professionnelle ou de bureaux dans les locaux du rez-de-chaussée (RDC) et du premier étage (R+1) pourront apposer, en façade de l'immeuble, une enseigne extérieure. Le modèle de cette enseigne est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées, après accord du syndicat des copropriétaires et après obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire ; cependant, rien ne pourra être entrepris avant l'obtention, par le vendeur constructeur, du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** à édifier.

Toute enseigne non conforme devra être enlevée.

En outre, le constructeur-vendeur se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur les façades des bâtiments, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'immeuble ou les deux, d'installer un appartement témoin et/ou un bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, le tout sans indemnité, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

Le même constructeur-vendeur se réserve aussi le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Après la réalisation de la construction de l'immeuble, le constructeur vendeur pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

Enfin, les sociétés du même groupe que la société requérante pourront utiliser gratuitement et sans indemnité toutes photographies ou reproductions de l'immeuble, pour leurs diverses publications, sans préjudicier aux droits de l'architecte.

#### **2.2.13 Réparations et entretien (accès)**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

#### **2.2.14 Libre accès - Clefs**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son logement au concierge ou au gardien, s'il y en a un, ou bien à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans le logement en cas d'urgence.

#### **2.2.15 Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de w.-c. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

#### **2.2.16 Chauffage - Eau chaude sanitaire- Climatisation**

Une chaudière au gaz située au niveau R-1 de la résidence permettra d'assurer le chauffage ainsi que la production d'eau chaude sanitaire des logements. Précision étant ici faite que les locaux du RDC/R+1 disposeront d'un système individuel de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Il est interdit, dans le bâtiment collectif, de substituer tout autre mode de chauffage ou de production d'eau chaude. L'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite. L'introduction dans l'immeuble ou dans les logements et tous autres locaux privatifs de bouteille de gaz est aussi rigoureusement interdite.

#### *Climatisation*

La société requérante déclare que l'Ensemble Immobilier objet des présentes sera édifié sans climatisation compte tenu de la volonté par cette dernière d'obtenir le label BBC EFFINERGIE.

Si des copropriétaires d'appartement de l'Ensemble Immobilier objet des présentes souhaitent installer à leurs frais un appareil de climatisation, ces derniers s'exposent à faire perdre à l'immeuble, en son entier, le label BBC EFFINERGIE.

C'est pourquoi, avant achèvement de l'IMMEUBLE et jusqu'à l'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité, ces travaux de mise en place d'appareil de climatisation seront interdits.

Après achèvement de l'immeuble et obtention de l'attestation de non opposition à la conformité et du label lié aux performances énergétiques de l'immeuble, ces travaux de mise en place d'appareil de climatisation seront possibles mais devront être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions de majorité requises par la loi du 10 juillet 1965. Lors du vote en assemblée générale, le syndic de copropriété devra exposer les risques fiscaux liés à la réalisation de ces travaux et, en particulier, informer les copropriétaires que l'ensemble du bâtiment risque de perdre sa labellisation en cas d'installation de climatisation (et non le logement seul concerné par cette installation).

En outre, ces appareils de climatisation, si l'autorisation en assemblée générale était obtenue :

1. ne pourront en aucun cas être installés en applique en façade,
2. devront être implantés sur un balcon, une terrasse ou un patio,
3. ne pourront pas dépasser la hauteur du garde-corps,
4. devront être dissimulés par un dispositif à proposer en assemblée générale,
5. devront respecter la réglementation phonique et rejeter les condensats dans les réseaux *ad hoc*.

Les travaux devront être effectués après obtention, si besoin est, des autorisations administratives nécessaires et exécutés dans le respect des règles de l'art, des normes de sécurité et sous la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE, dont les honoraires seront à la charge du

propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés en assemblée générale pour ce type de travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à l'étanchéité de l'immeuble et sera responsable de tous préjudices qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

*Ramonage* : les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent quand ils existent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par le feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

#### **2.2.17 Dégâts par le feu**

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu, de quelque nature qu'il soit, qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

#### **2.2.18 Surcharge des planchers**

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

#### **2.2.19 Responsabilités**

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

#### **2.2.20 Modifications intérieures des lots**

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son logement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie du bâtiment et de l'obtention des autorisations administratives requises le cas échéant ; il sera responsable de tous affaissements, dégradations et de toutes nuisances, particulièrement phoniques, qui se produiraient du fait de ces travaux.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions requises par la loi est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Le copropriétaire concerné devra aviser préalablement le syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat des copropriétaires. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ces travaux intérieurs devront être signalés à l'assemblée générale des copropriétaires.

Précision étant cependant ici faite que dès lors que ces travaux affecteront les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 de la même loi. Dans ce même cas, toute demande d'autorisation administrative ou toute déclaration administrative doit être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **2.2.21 Carence**

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

## **2.3 USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **2.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **2.3.1.1 Usage**

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées et de celles portées plus haut au titre « Occupation » (2.2.2) du chapitre « Usage des parties privatives ».

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant en 2.2.2.19 : « Responsabilités » du même chapitre « Usage des parties privatives » .

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le



fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### *DISPOSITIONS DIVERSES :*

2.3.1.1.1 Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité, l'établissement d'échafaudage en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumées, l'entretien des gouttières s'il y a lieu et tuyaux de descentes, sans que cette liste soit limitative.

2.3.1.1.2 En tout temps, l'accès des locaux et logements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetterie, appareils de chauffage, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'immeuble en copropriété ou aux droits des autres copropriétaires.

2.3.1.1.3 Tous copropriétaires possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devront en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements. Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

2.3.1.1.4 Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires, dans les parties communes couvertes notamment celles desservant les stationnements ; leur entretien sera également à la charge de la copropriété.

#### **2.3.1.2 Encombrement**

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, espaces verts, passages, vestibules, escaliers, coursives, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. En particulier les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants, ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés ou entreposés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. Au cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans et sur les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Les différents espaces communs devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifiée.

### **2.3.1.3 Livraisons**

Les livraisons dans l'immeuble de matériel, mobilier et marchandises, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans le bâtiment ni sur les parties extérieures aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

### **2.3.1.4 Tapis d'escaliers**

Les tapis des escaliers, s'il y en a, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période d'un mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

### **2.3.1.5 Aspect et harmonie - Plaques**

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel est interdite dans les parties communes, ainsi que l'énonce la clause figurant sous le titre « Enseignes – Plaques » au chapitre de l'usage des parties privatives ci-dessus, sous réserve des dérogations prévues à ce titre et au titre de la destination de l'immeuble.

### **2.3.1.6 Branchements**

Les copropriétaires pourront, après en avoir prévenu le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur

les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

#### **2.3.1.7 Services collectifs**

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Les conteneurs poubelles devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants ou trop encombrants.

#### **2.3.1.8 Servitudes**

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble qu'elle soit d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

#### **2.3.1.9 Responsabilité**

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

#### **2.3.1.10 Ascenseur**

Dès lors qu'il y a un ou plusieurs ascenseurs, les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage des ascenseurs pour les déménagements, la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans les locaux privatifs ou dans des parties communes, devra faire l'objet d'une information auprès du syndic et ne sera autorisé qu'à condition que soit mise en place une protection de la cabine; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder celles autorisées pour ces appareils.

### **2.3.2 JOUISSANCE PRIVATIVE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES**

#### **2.3.2.1 Jouissance privative des terrasses, balcons, loggias ...**

Les copropriétaires ayant, le cas échéant, au droit de leurs biens et droits immobiliers terrasse, balcon, loggia, patio, partie commune mais à jouissance « privative » (droit mentionné à l'état descriptif de division dans la description du lot concerné ou résultant d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires), bénéficieront sur ces biens d'un droit de jouissance exclusif.

Ils seront tenus aux charges inhérentes comme indiqué ci-après au paragraphe «Charges diverses» du chapitre des charges ci-après.

Il ne pourra être étendu de linge sur les terrasses, balcons ou loggias.

Toutes précautions devront être prises pour ne pas endommager le complexe d'étanchéité. Cependant, il est précisé que les eaux de pluie des terrasses, balcons, loggias pourront se déverser sur les débords de ceux situés aux étages inférieurs.

Il est formellement interdit de déposer ou accrocher quelque objet que ce soit sur les garde-corps.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les ornements (garde-corps, balustrades, barres d'appui....) sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

L'installation d'antennes individuelles ou de paraboles sur les terrasses, loggias ou balcons est interdite.

Les parois séparatives entre terrasses, balcons et loggias, gardes corps ne pourront voir leur aspect d'origine modifié.

La pose de "canisses" ou assimilés est interdite sur les terrasses, balcons et loggias.

Les vélos ou autres cycles ne pourront en aucun cas être entreposés sur les terrasses, balcons et loggias.

Les copropriétaires concernés devront maintenir en parfait état d'entretien leur terrasses, balcons, loggias ... y compris leurs exutoires. Ils seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoquées directement ou indirectement par leur fait ou par celui des aménagements qu'ils pourraient apporter, notamment plantations, jardins suspendus ... Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte du programme, en particulier par un apport de terre.

### **2.3.2.2 Jouissance privative des boîtes aux lettres**

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il sera installé dans l'entrée ou chaque entrée un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux, d'un modèle arrêté par le constructeur-vendeur ou le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les

parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes aux lettres et interphones sera faite suivant un modèle établi par le constructeur vendeur, avant achèvement, ou l'assemblée générale des copropriétaires, après achèvement.

### **2.3.2.3 Jouissance privative et précaire des paliers**

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même palier ou un même dégagement, appartiendraient à un seul propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci auraient le droit de faire installer à ses frais ou à leurs frais, une porte commune en tête de ce couloir, de ce palier ou de ce dégagement ou au droit de leurs locaux dans ce couloir, ce palier ou ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage du bâtiment collectif et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer à ses frais, une porte et une cloison soit en haut de l'escalier pour séparer le palier de l'escalier, soit à l'étage en dessous au départ de l'escalier, le tout sous les conditions suivantes :

- de permettre au syndic de la copropriété le libre accès au palier dès lors que ce serait nécessaire pour rejoindre les trappes d'accès aux combles,
- de ne pas faire obstacle au système de désenfumage de la ou des cages d'escaliers.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux ou de la partie d'escalier, partie délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune, laquelle sera semblable aux portes palières, toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier celles concernant la peinture, et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Les travaux visés ci-dessus seront soumis à autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965, à moins que ces travaux n'aient été exécutés avant la naissance du statut de la copropriété.

Par ailleurs, avant toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou le dégagement ou l'escalier duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou du dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur vénale des lots concernés.

Les copropriétaires sont toutefois informés qu'il résulte d'une jurisprudence que la mise en place des dispositions qui précèdent est, pour sa validité, subordonnée à une autorisation préalable des copropriétaires non seulement pour l'exécution des travaux, comme indiqué plus haut, mais aussi pour la concession expresse d'un droit de jouissance exclusif sur certaines parties communes. Conformément à cette jurisprudence, tout copropriétaire désirant bénéficier des dispositions ci-dessus sera tenu, en conséquence, de demander à l'assemblée générale d'autoriser les travaux faisant l'objet de son projet et de confirmer ou ratifier la concession de la jouissance privative.

### **3. CHARGES DE L'IMMEUBLE**

#### *RÉPARTITION DES CHARGES – RÉVISION*

#### **3.1 CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

##### **Alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965**

**Préalable** : Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, particulières ou spéciales, par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires et clients, notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteraient seuls le surcoût de dépenses ainsi occasionnées.

##### **3.1.1 Définition**

Il s'agit des dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part, liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

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

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

Compte tenu de la distinction qui a été faite plus haut entre les parties communes à l'ensemble des copropriétaires et celles aux seuls copropriétaires dépendant de la cage d'escaliers permettant l'accès aux appartements, il est fait une distinction identique au niveau des charges.

**3.1.1.1 Les charges communes générales** comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales du présent règlement, c'est-à-dire celles qui ne sont pas afférentes à des charges attachées à une cage d'escaliers, ou encore à des éléments et services communs, soit, sans que l'énumération soit limitative :

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements et autres locaux privés), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou autres locaux en dépendant), et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs aux copropriétaires de la résidence.
- Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement du système d'interphone ou vidéophonie et de toutes autres installations et de tous équipements.
- Les frais d'entretien et de réfection de l'entrée principale du bâtiment et son hall en RDC, comprenant en particulier les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs d'ouverture et de fermeture pour l'accès, les dépenses de ravalement de ce hall du RDC, les dépenses d'éclairage de ce hall (et ce s'il existe un compteur électrique individuel pour ce hall), les dépenses d'entretien et de remplacement de ses luminaires et de son mobilier décoratif.
- Les frais d'entretien et de réfection des passages, allées, paliers, couloirs et coursives (autres que ceux inhérents à la cage d'escalier tel que précisé ci-après), dégagements, terrasse sur toiture, avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage.
- Les dépenses de conservation, d'entretien, d'administration et de réparation de l'escalier et cage d'escalier des sous-sols, du revêtement des rampes d'accès et de sorties, des allées d'accès aux aires de stationnement (quelles soient réservées aux piétons ou aux véhicules), ainsi que les frais de conservation, d'entretien, d'administration, de réparation et de remplacement des dispositifs d'ouverture et de fermeture pour l'accès au parc de stationnement (à l'exception du portail d'accès qui fait l'objet d'un calcul particulier ainsi qu'il sera dit ci-après).
- Les frais de peinture des sous-sols, les dépenses d'éclairage et de sécurité de la cage d'escalier et des sous-sols (et ce, s'il existe un compteur électrique individuel pour les sous-sols et leur cage), les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et autres accessoires.

- Les dépenses de conservation, d'entretien, d'administration et de réparation des locaux communs ou armoires techniques qui seront à l'usage de tous les copropriétaires, et notamment:
  - le local chaufferie en R-1,
  - le local compresseur en R-1,
  - les deux locaux vélos en R-2,
  - le local poussettes en RDC,
  - le local pour ordures ménagères et l'aire de stockage pour encombrants en RDC,
  - le local transformateur qui permet, entre autres, l'alimentation en électricité de la Résidence au RDC,
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des w.c, et celles éventuelles, nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.
- Les frais de ravalement des façades, et notamment les frais d'entretien ou de remplacement des brises soleil aluminium auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.
- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, loggias et terrasses, ainsi que leurs frais d'étanchéité, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ; toutefois, les frais de remise en état des revêtements décoratifs des balcons, loggias ou terrasses, à usage privatif, rendus nécessaires lors de la réfection de l'étanchéité et de sa protection lourde, les frais de dépose et de repose des balustrades à l'occasion des travaux de réfection ou de reconstruction des balcons, loggias ou terrasses, sont des charges communes. Les autres dépenses d'entretien, de réparation et de réfection de ces terrasses, loggias et balcons seront à la charge de chacun des copropriétaires concernés.
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les parties communes générales de l'immeuble, telles que définies plus haut, et ceux de tous les locaux à l'usage de l'ensemble des copropriétaires, quel que soit leur emplacement.
- L'achat, l'entretien et le remplacement des divers matériels, appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes générales.
- Les frais d'entretien et de remplacement de location et de pose des installations électriques des parties communes générales, et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs, dès lors que ces charges ne se rattachent pas à l'une des catégories de charges spéciales rapportées plus loin.
- Les frais de l'engazonnement et de son entretien et autres espaces verts; les frais afférents à l'arrosage.



- Les frais d'entretien, et de réparation du local boîte aux lettres ; les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres ; cependant, par dérogation à ce qui sera indiqué sous le paragraphe 2.3.1.2., ces frais ne seront partagés à parts égales qu'entre les appartements de la résidence (et éventuellement les locaux du RDC dès lors qu'ils ne disposeraient pas d'une boîte aux lettres qui leur serait propre).
- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties le terrain et toutes les parties communes de l'immeuble, bâties et non bâties, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.
- Les cotisations et autres frais afférents à toute association syndicale libre de propriétaires ou une union de syndicats dont la copropriété ferait partie.
- Les salaires d'un concierge ou gardien, s'il y en a un au service de la copropriété, avec ses avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- Les primes d'assurances souscrites par le Syndicat, sauf celles relatives à un élément d'équipement, si cet élément est couvert par une assurance particulière.

D'une manière générale toutes les charges concernant l'ensemble de la copropriété, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative

### **3.1.1.2 Les charges communes aux copropriétaires de la cage d'escaliers et des circulations des logements** comprennent :

- Les dépenses de conservation, d'entretien, d'administration et de réparation de la cage d'escalier depuis la première marche ascendante du RDC, des escaliers, des paliers, des circulations ou couloirs des étages jusqu'au R+8, comprenant en particulier les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs d'ouverture et de fermeture pour l'accès, les dépenses de ravalement de la cage d'escalier et/ou des paliers et couloirs de desserte, les dépenses d'éclairage de la cage d'escalier et de l'escalier (et ce s'il existe un compteur électrique individuel pour la cage d'escalier), les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et du mobilier décoratif, l'entretien, la réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

- L'achat, l'entretien et le remplacement des divers matériels, appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de cette partie commune spéciale.
- Les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.
- Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant ces parties communes.
- S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant ces seules parties communes.

D'une manière générale toutes les charges concernant les parties communes spéciales correspondantes, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

### 3.1.2 Répartition

Les charges générales et spéciales énoncées à la présente clause seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot pour chaque catégorie; le tout tel qu'il est indiqué au tableau des quotes-parts de parties communes générales et spéciales annexé, savoir :

- **colonne 7** pour les charges générales de copropriété
- **colonne 8** pour les charges spéciales cage d'escalier (RDC et étages supérieurs)

## 3.2 CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN

Leur répartition est faite en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, conformément aux dispositions **de l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965**.

Ces charges n'incombent à aucun titre aux propriétaires des lots transitoires (s'il y en a) qui ne retirent aucune utilité des services collectifs et des éléments d'équipement commun visés.

### 3.2.1 VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE (VMC)

#### 3.2.1.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des équipements de la ventilation mécanique (VMC), ainsi que les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité

un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

### **3.2.1.2 Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés du bâtiment (appartements), selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges (colonne **7**) ci-annexé, exprimées en **dix millièmes**.

## **3.2.2 ASCENSEURS**

### **3.2.2.1 Définition**

Les charges à ce titre comprennent, pour chaque ascenseur :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, ainsi que de tous ses équipements, machinerie, agrès et autres accessoires.
- Les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour l'équipement, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

### **3.2.2.2 Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés du bâtiment, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges ci-annexé (colonne **8**), exprimées en **dix millièmes**.

## **3.2.3 CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

### **3.2.3.1 Définition**

Elles comprennent :

- la totalité des dépenses exposées pour assurer le chauffage de l'immeuble (combustible, énergie consommée, coût de l'entretien, de la réparation et même de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, ainsi que le coût du personnel et de l'entreprise chargée de ce service)
- la totalité des dépenses exposées pour assurer la production d'eau chaude sanitaire (eau, combustible, énergie consommée, coût de l'entretien, de la réparation et même de remplacement des installations relevant des parties communes, ainsi que le coût du personnel et de l'entreprise chargée de ce service).

### 3.2.3.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots de l'immeuble (appartements) en fonction de la surface de chaque lot, dans les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges ci-annexé, colonne **9**, exprimées en **dix millièmes (10.000èmes)**.

Les charges de chauffage doivent être acquittées par les propriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leur propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne peut être admise à la contribution des copropriétaires dans ces dépenses.

Dès l'installation des compteurs d'eau divisionnaires en location et ou des compteurs gaz, si elle est décidée, les charges d'eau froide et de gaz seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements.

Le coût de la mise en place et de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie au prorata des charges de cette colonne 9.

## 3.2.4 ANTENNE COLLECTIVE

### 3.2.4.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'antenne collective de télévision (ou de tout système de fourniture de ce service), ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

### 3.2.4.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés du bâtiment (appartements), selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges ci-annexé, colonne **10**, exprimées en **soixante-et-unièmes (61<sup>ème</sup>)**.

### 3.2.5 PORTAILS DU SOUS-SOL

Il est ici précisé que le portail d'entrée des véhicules sera situé dans l'assiette de la résidence **EOS** et que le portail de sortie des véhicules sera situé dans l'assiette de la résidence **ART CODE**.

Les charges ci-dessous définies seront, dans un premier temps, réparties entre les copropriétés **EOS** et **ART CODE** en fonction du nombre de places de stationnement ainsi qu'il résulte des statuts de l'Union de syndicats de copropriétaires **EOS-ART CODE** et du paragraphe 3 intitulé « Servitudes » de la note du géomètre annexé aux présentes.

Une fois cette première répartition établie entre les deux copropriétés, lesdites charges seront réparties comme suit :

#### 3.2.5.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des portails pour l'accès et la sortie aux places de stationnement des sous-sols, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

#### 3.2.5.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots privatifs des sous-sols, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges ci-annexé, colonne **11**, exprimées en **soixante-cinquièmes (65èmes)**.

### 3.2.6 CHARGES D'EAU FROIDE

#### 3.2.6.1 Définition

Elles comprennent :

- Le prix de l'eau consommée par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et le gardien s'il y en a, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

#### 3.2.6.2 Répartition

Préalablement à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires, les charges d'eau froide seront réparties au prorata des quotes-parts de charges générales.

Dès l'installation des compteurs d'eau divisionnaires en location, si elle est décidée, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements.

Le coût de la mise en place et de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie au prorata des charges communes générales.

### **3.3 CHARGES DIVERSES**

#### **3.3.1 Entretien des balcons, terrasses, loggias**

Les copropriétaires possédant la propriété ou l'usage exclusif de balcons, terrasses, loggias ou assimilées auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces parties de bâtiment :

- du nettoyage,
- de l'entretien courant,
- de leur remplacement,
- et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

Le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes générales ou spéciales selon le cas.

#### **3.3.2 Cloisons mitoyennes**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre « Parties privatives – Définition » (2.1.2 ci-dessus) seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales de bâtiment définies plus haut.

### **3.4 CHARGES INDIVIDUELLES**

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

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux murs de refend et autres gros

murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, en particulier pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

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

### **3.5 RÈGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – GARANTIES – RÉVISION**

Les dispositions relatives aux charges et à leurs règlement et révision sont celles des textes suivants :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tout rapporté plus loin, précisément au paragraphe 4. du rappel de ces textes.

Il est stipulé en outre ce qui suit :

#### **3.5.1 Réserve, avance, provision**

Une avance constituant une réserve est instituée. Elle ne peut excéder le montant prévu par la loi et le règlement (actuellement le sixième du montant du budget prévisionnel).

Le syndic peut également exiger le versement :

- Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.
- Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic devra produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

### **3.5.2 Exigibilité**

1. Le versement des provisions votées dans le cadre du budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.  
Pour les autres provisions, les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.  
A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.  
Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.  
Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance constatée en assemblée générale, d'un ou plusieurs d'entre eux.
2. Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

### **3.5.3 Clause pénale**

Outre les intérêts de retard prévus au décret précité auquel il n'est pas dérogé, le syndic appliquera à ceux des copropriétaires défaillants qui n'auraient pas demandé et obtenu le bénéfice d'un échéancier - ou qui n'auraient pas respecté cet échéancier - une pénalité de retard égale à 3 % du montant de la créance, ceci à partir d'une mise en demeure effectuée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

### **3.5.4 Indivisibilité – Solidarité**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré

Il en sera de même en cas de lot en indivision.



Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

## **4. MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

### **4.1 OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

### **4.2 MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ**

Les dispositions relatives aux mutations de propriété (superficie du lot vendu et formalités) sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tout rapporté plus loin, précisément aux paragraphes 1.3.L et 1.3.D du rappel de ces textes.

### **4.3 INDIVISION - USUFRUIT**

#### **4.3.1 Indivision**

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance compétent territorialement, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### **4.3.2 Usufruit**

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à la clause ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nuspropriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, article plus loin rapporté.

#### **4.4 HYPOTHÈQUES**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous au titre « Assurances » (2.7).

Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'immeuble.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### **5 MODIFICATION DES LOTS**

#### **5.1 ÉCHANGE D'ÉLÉMENTS DE LOTS**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

## 5.2 RÉUNION

La réunion et la division de lots dans le bâtiment ne nécessitant pas de travaux affectant les parties communes seront possibles sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La réunion ou la division de lots nécessitant des travaux affectant les parties communes seront :

- possibles sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'à l'achèvement de l'immeuble,
- possibles mais avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à compter de l'achèvement de l'immeuble.

Les quotes-parts attribuées aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des quotes-parts des lots réunis ou de la répartition des quotes-parts des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots affectées d'un droit de jouissance privative.

Tous les travaux affectant les parties communes devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie, etc. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

## 5.3 ACTE MODIFICATIF

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

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés à ce fichier immobilier.

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de

copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publication devra être remise :

- au syndic,
- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

## 6 ORGANISATION DE L'IMMEUBLE

### 6.1 SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité morale.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble en copropriété et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

**L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative (article 14, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965).** Le syndicat fonctionnerait alors dans les conditions prévues aux articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE ART CODE à MONTPELLIER** » et son siège est fixé dans l'immeuble en cours d'édification, temporairement chez le syndic provisoire.

Le Syndicat prendra naissance dès que l'immeuble sera achevé et qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

### 6.2 ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les dispositions relatives à l'administration de l'immeuble en copropriété (assemblée générale, syndic, conseil syndical) sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tout rapporté plus loin, précisément au paragraphe **2** du rappel de ces textes.

Il y est ajouté les précisions et stipulations qui suivent :

### **6.2.1 Syndic provisoire**

La société dénommée **LACOMBE IMMOBILIER** située à MONTPELLIER (Hérault), 15 passage Lonjon assurera la fonction de **syndic provisoire**.

Elle sera notamment tenu de convoquer la première assemblée générale.

La désignation de ce syndic professionnel devra être ratifiée par la première assemblée générale des copropriétaires convoquée dans le délai de six mois à compter de la création de la copropriété (date de l'achèvement du bâtiment).

Ce syndic provisoire aura les mêmes pouvoirs que le syndic élu en assemblée générale, et en particulier le pouvoir de réceptionner les parties communes, et exécutera ses fonctions jusqu'au jour de la première assemblée générale qu'il sera notamment chargé de convoquer.

En outre, le syndic provisoire établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que de la gestion, et arrêtera les avances ou provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autres précisions, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

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

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

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic.

Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### **6.2.2 Assemblées générales**

L'immeuble remplissant les conditions d'habitabilité ou d'occupation, les copropriétaires se réuniront en assemblée, sur convocation du syndic provisoire comme indiqué ci-dessus.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

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

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées aux textes plus loin rapportés.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies ci-dessus (qu'il s'agisse des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement), seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

### **6.2.3 Conseil syndical**

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, en particulier la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

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

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le conseil syndical peut recevoir des mandats précis par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale des copropriétaires sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

## **7 ASSURANCES**

### **7.1 ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « dommages ouvrages » sera souscrite par le maître de l'ouvrage. Une copie de la police sera remise au syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et couvrira la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce dans les termes, conditions et limites prévus aux conditions de souscription.

Le Syndicat des copropriétaires est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en assemblée générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

### **7.2 ASSURANCE MULTIRISQUES**

#### **7.2.1 Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Multirisques copropriété »**

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

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

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement) ; étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les sociétés d'assurance seraient fondées à exercer tant contre le syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble,



contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble : défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc.
- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les ascenseurs s'il y en a feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques, couvrant les parties tant privatives que communes de l'immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale des copropriétaires ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

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

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

### **7.2.2 Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"**

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

- Assurance dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.
- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

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

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic devra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

### **7.3 AFFECTATION DES INDEMNITÉS EN CAS DE SINISTRE**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic, d'en effectuer le dépôt en banque, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté des charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout, sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur, prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le constructeur vendeur, à défaut du syndic provisoire, est tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros oeuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

## **8 ACQUISITIONS – ALIÉNATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS**

### **8.1 ACQUISITIONS ET ALIÉNATIONS**

#### **8.1.1 Acquisitions**

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **8.1.2 Aliénations**

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

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

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises dans les conditions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **8.1.3 Passation des actes**

Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic pour le compte du Syndicat.

### **8.2 TRAVAUX D'AMÉLIORATION**

#### **8.2.1 Décision**

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions de l'article 25 de la loi, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux relevant de l'article 26, comme la transformation d'un ou plusieurs éléments

d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale des copropriétaires doit également, à la même majorité, fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ciaprès, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

### **8.2.2 Obstacles des copropriétaires, accès**

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles précédents.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants qui entendraient contester les décisions prises par l'assemblée générale.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

### **8.2.3 Obligation de paiement, délais**

La décision prise par l'assemblée générale en application du présent chapitre obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux

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

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

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

### **8.3 RECONSTRUCTION - SURÉLEVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### **8.3.1 Destruction totale ou partielle**

En cas de destruction totale ou partielle d'une partie commune ou d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires dont dépend le bien sinistré sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de la partie commune ou de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après.

En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction d'un bâtiment dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

#### **8.3.2 Participation aux dépenses de reconstruction**

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires, en

fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes générales et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et en particulier celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à la clause cidessus figurant sous le titre « Règlement des charges - Provisions – Garanties ».

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

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant au paragraphe « Travaux d'amélioration ». Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au même chapitre.

### **8.3.3 Décision de ne pas reconstruire**

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.  
Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.
- En cas de destruction partielle du bâtiment, le Syndicat rachètera les droits dans ledit bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.  
Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation du bâtiment, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

En cas de destruction totale du bâtiment non suivie de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Au surplus, concernant les améliorations, additions de locaux privatifs, exercice du droit de surélévation, reconstruction, il sera fait application des dispositions des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tout rapporté plus loin, précisément au paragraphe 5, du rappel de ces textes.

## **9 ÉQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT (COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS)**

Les dispositions relatives à la situation de difficultés sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tout rapporté plus loin, précisément au paragraphe 3. du rappel de ces textes.

## **10 DISPOSITIONS DIVERSES ET DE CLÔTURE**

### **10.1 LITIGES**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance compétent territorialement, saisi par un copropriétaire, dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en sera de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du chapitre précédent « Travaux d'améliorations ».

### **10.2 DISPOSITIONS PROVISOIRES – CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **10.2.1 Réserves**

L'application du régime de la copropriété n'aura pas pour effet de mettre fin aux réserves expresse faites présentement par l'auteur du placement dans le statut, à savoir:

- La faculté de vendre les aires de stationnement indépendamment, sans obligation pour un acquéreur, d'être propriétaire d'un logement dans la même copropriété.
- La possibilité de demander et obtenir tous permis de construire modificatifs, toutes autorisations administratives, procéder à tous travaux ou aménagements nécessaires, soit en vue de la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux plans d'exécutions, soit pour motifs esthétiques, techniques, ou commerciaux, soit pour procéder aux aménagements nécessaires à la libre circulation de voirie, permettant l'accès à toutes les parties de l'immeuble en copropriété. Ceci, cependant à la seule condition que ces charges n'entraînent pas



de modifications au caractère d'usage principal d'habitation de l'ensemble.

- La possibilité de changer la destination des lots de copropriété en locaux professionnels, à condition que la nouvelle destination corresponde aux prescriptions du règlement de copropriété, et apporter aux plans les changements que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, esthétiques ou techniques.
- La possibilité de subdiviser ou regrouper certains lots, même si ces divisions ou regroupements avaient pour conséquence d'augmenter ou de diminuer sensiblement le nombre de logements et de locaux ; le tout sous la seule réserve des autorisations administratives.
- La faculté, en cas de regroupement de certains lots lui appartenant, d'incorporer le palier principal ou la partie de couloir dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de couloir desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge pour lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Dans le cas où la configuration de certains logements changerait et qu'il soit procédé à la division ou regroupement de certains logements (et sans préjudicier aux autorisations nécessaires dans ce cas), les charges relatives à la nouvelle configuration seront adaptées sur le mode de répartition utilisé au tableau figurant dans le règlement de copropriété, à la diligence du syndic après la livraison des parties communes et du constructeur avant cette date.

En outre, les acquéreurs conféreront à la société constructrice le pouvoir (stipulé irrévocable) d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division tous aménagements qu'elle jugera utiles dans la mesure où ceux-ci ne porteront pas atteinte aux droits des copropriétaires, tant sur leurs parties privatives que sur les parties communes et n'accroîtront pas leurs obligations.

Ces pouvoirs s'étendent à ceux que la société constructrice détient dans le cadre des réserves de construction.

Précision étant ici faite que toutes ces possibilités réservées au profit de la société constructrice et pouvoirs donnés par les acquéreurs, demeureront valables, d'une façon générale, quelle que soit la modification demandée :

- sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, jusqu'à l'achèvement du bâtiment collectif,
- avec autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, à compter de l'achèvement du bâtiment collectif.

### **10.2.2 Engagements**

Le Syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très

spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété, soit par le syndic provisoire nommé, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures de l'immeuble, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, au câble, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la sécurité, le gardiennage notamment.

### **10.2.3 Réception**

Si, à l'époque, aucun syndic définitif n'est encore en place, la prise de possession des parties communes sera faite par le syndic provisoire agissant pour le compte de la collectivité des copropriétaires constituée en Syndicat ayant pour l'objet l'administration des parties communes. A ce titre, le syndic provisoire signera le procès-verbal de livraison et émettra, s'il y a lieu, toutes réserves.

### **10.2.4 Inconvénients de la construction**

Les copropriétaires et occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement ou de parachèvement des autres locaux et des parties communes de l'immeuble, ainsi que les inconvénients liés à la réalisation de sa commercialisation.

### **10.2.5 Pouvoirs au vendeur**

La signature de leurs actes d'achats par les acquéreurs vaudra pouvoir de leur part au vendeur pour apporter au présent règlement de copropriété et à l'état descriptif de division tous aménagements qu'il jugera utiles et dans la mesure où ces aménagements ne porteront pas atteinte aux droits des copropriétaires, tant sur leurs parties privatives que sur les parties communes, et n'accroîtront pas leurs obligations.

Comme indiqué plus haut, lors de la division des lots transitoires, les propriétaires de ces lots modifient seuls l'état descriptif de division et sont habilités à adapter le présent règlement de copropriété aux conséquences de la division de tout lot transitoire.

Ces pouvoirs s'ajoutent à ceux que le vendeur constructeur détient dans le cadre des réserves de construction.

Ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même temps que le délai de contrôle du règlement de construction, c'est-à-dire trois ans après la ou les déclarations d'achèvement des travaux de l'immeuble.

A l'exception des pouvoirs relatifs aux travaux ou modificatifs qui auraient pour objet de modifier ou d'affecter les parties communes de l'immeuble, ces dits pouvoirs expireront à l'achèvement de l'immeuble.

### 10.3 TEXTES DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

#### Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

A jour au 28 avril 2012

##### *Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.*

###### Article 1

*La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.*

*A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.*

###### Article 2

*Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.*

*Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.*

###### Article 3

*Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

*Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :*

- *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*
- *le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées ; - les locaux des services communs ; - les passages et corridors.*

*Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :*

- *le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;*
- *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;*
- *le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ; - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.*

###### Article 4

*Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.*

Article 5

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

Article 6

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

Article 6-1

*En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.*

*En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.*

*Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité.*

Article 7

*Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.*

Article 8

*Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.*

*Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.*

Article 8-1

*Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.*

*Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.*

*Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.*

#### Article 9

*Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.*

*Toutefois, 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 e, g, h, i et n de l'Article 25, du d de l'Article 26 et de l'Article 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 e, g, h et i de l'Article 25, par le d de l'Article 26 et par l'Article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.*

#### Article 10

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

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

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

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

#### Article 10-1

*Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'Article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :*

a) *Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;*

b) *Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.*

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

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

c) *Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'Article 25.*

#### Article 11

*Sous réserve des dispositions de l'Article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité 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, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'Article 24.*

*A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, 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.*

#### Article 12

*Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'Article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.*

*Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.*

### Article 13

*Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.*

### Article 14

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

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

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

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

### Article 14-1

*Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.*

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

### Article 14-2

*Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.*

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

### Article 14-3

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

*Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.*

*Les dispositions des Articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du*

*régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.*

#### Article 15

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

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

#### Article 16

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

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

#### Article 16-1

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

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

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

#### Article 16-2

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

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

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

### **Chapitre II : Administration de la copropriété** **Section 1 :**



*Dispositions générales. Article 17*

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

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

*A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.*

*Article 17-1*

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

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

*L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'Article 25 et le cas échéant de l'Article 25-1.*

*Article 18*

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

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;*
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;*
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;*
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;*
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'Article 25 de la présente loi ;*

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'Article 25 et, le cas échéant, de l'Article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

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

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

;

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

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

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

#### Article 18-1 A

Seuls les travaux mentionnés à l'Article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des Articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du

syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

#### Article 18-1

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 des 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.

#### Article 18-2

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

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

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

#### Article 19

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 soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'Article 33 de la présente loi.

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 comme en matière de référé.

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

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'Article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

#### Article 19-1

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux Articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'Article 2374 du code civil.

#### Article 19-2

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

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'Article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

#### Article 20

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

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

### Article 21

*Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.*

*En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'Article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.*

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

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

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

*Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.*

*Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.*

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

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

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

### Article 22

*Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent Article, ainsi que de celles des Articles 24 à 26 ci-dessous.*

*Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un*

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

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

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

### Article 23

*Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.*

*En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.*

### Article 24

*Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.*

*Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.*

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

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

### Article 24-1

*Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de*

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

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

#### Article 24-2

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

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

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

#### Article 24-3

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

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

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

#### Article 24-4

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

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

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

#### Article 24-5

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

#### Article 24-6

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

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

#### Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'Article 24 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'Article 10 ci-



dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'Article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent g.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements 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 ;

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

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

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

l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

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

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

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

p) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'Article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la

même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'Article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

#### Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

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

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'Article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'Article 93 de la loi n° 20001208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

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

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

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

Article 26-1 (abrogé)

Article 26-2 (abrogé)

Article 26-3

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

#### Article 27

*Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'Article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.*

*Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'Article 24.*

*Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.*

#### Article 28

*I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :*

*a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;*

*b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.*

*II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.*

*L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'Article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.*

*Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'Article 24.*

*Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.*

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. ;

#### Article 29

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les Articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'Article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'Article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

#### **Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.**

##### Article 29-1 A

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des Articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

#### Article 29-1 B

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'Article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'Article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même Article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

#### Article 29-1

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'Article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport

mentionné à l'Article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office.

#### Article 29-2

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

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

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

#### Article 29-3

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'Article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

#### Article 29-4

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'Article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

#### Article 29-4 (transféré)

#### Article 29-5

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés.

A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

#### Article 29-6

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

**Chapitre III : Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation.**

#### Article 30

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

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.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

#### 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. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt 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, 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.*

*Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'Article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige l'accord unanime 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 des voix des copropriétaires concernés.*

*Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre les décisions prévues aux deux alinéas précédents, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même 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 ladite convention.*



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

#### **Chapitre IV : Reconstruction.**

##### 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 38-1

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

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

##### Article 39

*En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du **Chapitre III** sont applicables.*

##### 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.*

#### **Chapitre IV bis : Résidences-services**

##### Article 41-1

*Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services*

spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'Article L. 3121 du code de l'action sociale et des familles.

#### Article 41-2

Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'Article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

#### Article 41-3

Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'Article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'Article 14-1.

Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.

#### Article 41-4

Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'Article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'Article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même Article.

#### Article 41-5

Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'Article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services.

### **Chapitre V : Dispositions d'ordre général.**

#### Article 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi 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 doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence

du syndic, 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 générale en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase 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. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'Article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'Article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'Article 26.

#### Article 43

Toutes clauses contraires aux dispositions des Articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent Article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

#### Article 44

Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'Article 29 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

#### Article 45

Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en revision de la répartition des charges prévue à l'Article 12 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### Article 45-1

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

111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 46

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'Article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'Article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

#### Article 46-1

Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'Article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

#### Article 47

Un décret fixera dans le délai de six mois suivant la promulgation de la loi les conditions de son application.

La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

#### Article 48

Le **Chapitre II** de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'Article 664 du code civil demeure abrogé.

#### Article 49

L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'Article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

#### Article 50

Pour l'application de la présente loi dans le Département de Mayotte :

1° Les mots : " fichier immobilier " sont remplacés par les mots : " livre foncier " ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 9, les mots : ", du d de l'article 26 " sont supprimés et au dernier alinéa de ce même article 9, les mots : ", par le d de l'article 26 " sont supprimés ; 3° A l'article 25, le paragraphe h est ainsi rédigé :

" h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable localement ; " ; 4° A l'article 26, le paragraphe d n'est pas applicable.

## **DECRET**

**Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

**Mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2013**

**Section I : Actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti.**

### Article 1

Le règlement de copropriété mentionné par l'Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er dudit Article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'Article 10 de ladite loi.

Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue 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'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'Article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'Article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

### Article 2

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'Article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

### Article 3

Les règlements, états et conventions énumérés aux Articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'Article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

*Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'Article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.*

*Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'Article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.*

#### Article 4

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

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

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

#### Article 4-1

*La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

#### Article 4-2

*Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'Article 4-1.*

#### Article 4-3

*Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

#### Article 4-4

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

#### Article 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'Article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'Article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

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

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

#### Article 5-1

Pour l'application des dispositions de l'Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

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

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

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

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

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

#### Article 5-2

Pour l'application du 1° bis de l'Article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'Article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

#### Article 6

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-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.

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

#### Article 6-1

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

#### Article 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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



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

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

#### Article 6-3

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

### **Section II : Les assemblées générales de copropriétaires.**

#### Article 7

Dans tout syndicat de copropriété, 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 présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

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

#### Article 8

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

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

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

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

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

#### Article 9

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

#### Article 10

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

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

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

#### Article 11

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : I.-Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

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

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

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

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

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'Article 291 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

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

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

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

13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'Article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965. II.- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

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

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

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

### Article 12

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

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit Article 23 (alinéa 1er) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

### Article 13

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des Articles 9 à 11-I.

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

### Article 14

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

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

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les Articles 1316-1 et suivants du code civil.

### Article 15

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'Article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

### Article 16

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'Article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'Article 22 modifié de ladite loi, sous

réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 17

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'Article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les Articles 1316-1 et suivants du code civil.

#### Article 18

Le délai prévu à l'Article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'Article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'Article 42 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'Article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

#### Article 19

Pour l'application du premier alinéa de l'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'Article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

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

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'Article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si

*l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;*

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

#### Article 19-1

*Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'Article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'Article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.*

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

#### Article 19-2

*La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.*

#### Article 20

*Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les Articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.*

#### Article 21

*Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'Article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.*

*Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant 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.*

*Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.*

### **Section III : Le conseil syndical.**

#### Article 22

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

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

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

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

#### Article 23 (abrogé)

#### Article 24

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

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

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

#### Article 25

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

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

#### Article 26

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

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'Article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'Article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de

documents mentionnés au troisième alinéa de l'Article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

#### Article 27

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

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

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

### **Section IV : Le syndic.**

#### Article 28

Sous réserve des dispositions de l'Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'Article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

#### Article 29

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

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 29-1

La décision, prise en application du septième alinéa de l'Article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le



syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

#### Article 30

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

#### Article 31

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

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

#### Article 32

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

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

#### Article 33

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

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

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

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

### Article 33-1

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

### Article 33-2

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

### Article 34

*L'action visée au troisième alinéa de l'Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'Article 64 du présent décret 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 35

*Le syndic peut exiger le versement :*

*1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;*

*2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'Article 44 du présent décret ;*

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

*5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.*

*Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.*

### Article 35-1

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

### Article 35-2

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

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

#### Article 36

*Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'Article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.*

#### Article 37

*Lorsqu'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-dessus, 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, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.*

*Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Article 38 (abrogé)

#### Article 39

*Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.*

*Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.*

*Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.*

*Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.*

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

#### Article 39-1

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des Articles 1984 et suivants du code civil.

**Section IV bis : Dispositions particulières aux résidences-services**  
Article 39-2

La convention prévue à l'Article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

Article 39-3

Le bilan mentionné au second alinéa de l'Article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.

Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'Article 11.

En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

Article 39-4

Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

Article 39-5

Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'Article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Article 39-6

Pour l'application de l'Article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.

Article 39-7

La décision prise en application de l'Article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**Section V : Dispositions particulières aux syndicats coopératifs.**  
 (abrogé)

**Section V : Dispositions particulières aux syndicats de forme coopérative.**

Article 40

Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux Articles 14 et 17-1 de cette loi, est régi par les dispositions de la présente **Section** et celles non contraires du présent décret.

Article 41

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

Article 42

Les dispositions de l'Article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

Article 42-1

L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

Article 42-2

Les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la **Section VIII** du présent décret.

Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union coopérative, ceux dont il veut bénéficier.

**Section VI : Les unions de syndicats de copropriétaires. (abrogé)**

**Section VI : La comptabilité du syndicat.**

Article 43

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

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par

*l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.*

#### Article 44

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

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

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

*3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;*

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

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

#### Article 45

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

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

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

#### Article 45-1

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

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

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

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

## **Section VII : Procédure.**

### **Sous-Section 1 : Dispositions générales.**

#### Article 46

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission 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 par l'Article 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. 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.

#### Article 47

Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent Article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par 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 48

A 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 présent décret, 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 représentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

#### Article 49

Sous réserve des dispositions des Articles 8 et 50 du présent décret, 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 et par le présent décret.*

*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.*

#### Article 50

*Dans l'hypothèse prévue à l'Article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.*

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

#### Article 51

*Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'Article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

#### Article 52

*L'action en justice visée à l'Article 12 de la loi du 10 juillet 1965 est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, incombant au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'Article 10 de cette loi.*

#### Article 53

*Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'Article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.*

*A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause.*

#### Article 54

*Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les*



*copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc.*

*Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.*

#### Article 55

*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 de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des Articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'Article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.*

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

#### Article 56

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

#### Article 59

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

*Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.*

*Dans les cas prévus aux Articles 46 à 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.*

#### Article 60

*Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.*

### Article 61

Pour l'application de l'Article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice.

### Article 61-1

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

### Article 62 (transféré)

## **Sous-Section 2 : Procédure préventive**

### Article 61-2

Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'Article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

### Article 61-3

La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'Article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

### Article 61-4

Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'Article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

### Article 61-5

L'information mentionnée au quatrième alinéa de l'Article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

### Article 61-6

Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est faite en application du deuxième ou du troisième alinéa de l'Article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat, dans les conditions prévues à l'Article 485 du code de procédure civile.

### Article 61-7

La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

### Article 61-8

L'ordonnance rendue sur la demande mentionnée à l'Article 61-6 n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

### Article 61-9

*L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Cette communication reproduit le texte de l'Article 490 du code de procédure civile lorsque le président a statué comme en matière de référé ou celui de l'Article 496 du même code s'il a statué sur requête.*

#### Article 61-10

*Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.*

#### Article 61-11

*Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'Article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.*

#### Article 57 (abrogé)

#### Article 58 (abrogé)

### **Sous-Section 3 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.**

#### Article 62-1

*La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.*

#### Article 62-2

*Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.*

*Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande après consultation du conseil syndical.*

*Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.*

#### Article 62-3

*Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.*

#### Article 62-4

A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

#### Article 62-5

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'Article 490 du code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'Article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

#### Article 62-6

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 62-7

Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre de la ou des décisions envisagées.

#### Article 62-8

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'Article 17 du présent décret.

#### Article 62-9

L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

#### Article 62-10

Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'Article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

#### Article 62-11

L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.

*Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné et au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres.*

*Dans l'hypothèse où il rédige un pré-rapport, dans les conditions prévues à l'Article 6213, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce pré-rapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.*

#### Article 62-12

*Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.*

#### Article 62-13

*Si un pré-rapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le pré-rapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire, dans les formes et conditions prévues à l'Article 62-12.*

#### Article 62-14

*Si les conclusions du rapport ou du pré-rapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.*

#### Article 62-15

*Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.*

*Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du code de procédure civile.*

### **Section VIII : Dispositions diverses. (abrogé)**

### **Section VIII : Les unions de syndicats de copropriétaires.**

#### Article 63

*L'union de syndicats, mentionnée à l'Article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.*

*Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au*

conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

*Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.*

#### Article 63-1

*Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.*

*Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.*

#### Article 63-2

*Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.*

#### Article 63-3

*Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'Article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.*

*Il est désigné à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.*

#### Article 63-4

*Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.*

*Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.*

### **Section IX : Dispositions diverses.**

#### Article 64

*A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'Article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.*

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

#### Article 65

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

Les notifications et mises en demeure prévues par l'Article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie 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.

#### Article 66

Le présent décret est applicable dans les territoires d'outre-mer, sous réserve des règles de procédure particulières à ces territoires.

#### Article 66-1

Le présent décret est applicable à Mayotte, sous réserve des adaptations suivantes :

I. - Les termes : " tribunal de grande instance " et " tribunal d'instance " sont remplacés par les termes : " tribunal de première instance " et les termes : " fichier immobilier " par les termes : " livre foncier ".

II. - Ne sont pas applicables à Mayotte les dispositions suivantes du présent décret dans leur rédaction issue du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 :

1° A l'Article 11 :

a) Les 10°, 12° et 13° du I et le 4° du II ;

b) Le 7° lorsque le projet de résolution relève des paragraphes g ou 1 de l'Article 25 de

la loi du 10 juillet 1965 ou du paragraphe g cité au c de l'Article 26 de la même loi ;

2° A l'Article 16, les mots : ", sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation. " ;

3° La Section IV bis ;

4° L'Article 33-2 et la sous-Section 2 de la Section VII ;

5° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'Article 55 ;

III. - A l'Article 28, les mots : " des dispositions de l'Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et " et les mots : " En dehors de l'hypothèse prévue par l'Article L. 443-15 précité, " sont supprimés ;

IV. - A l'Article 33, les diagnostics techniques ne comprennent pas le diagnostic technique établi dans les conditions de l'Article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 67

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer, le ministre de l'équipement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le

*concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.*

#### **10.4 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Toute autre modification devra être décidée à l'unanimité des copropriétaires.

**Si les dispositions d'ordre public :**

- **de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**
- **du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

**rapportées au présent règlement, sont modifiées, le règlement de copropriété sera lui-même modifié automatiquement pour prendre en compte le nouveau texte, sous condition qu'il soit alors prévu l'application aux copropriétés anciennes.**