

REGLEMENT DE COPROPRIETE

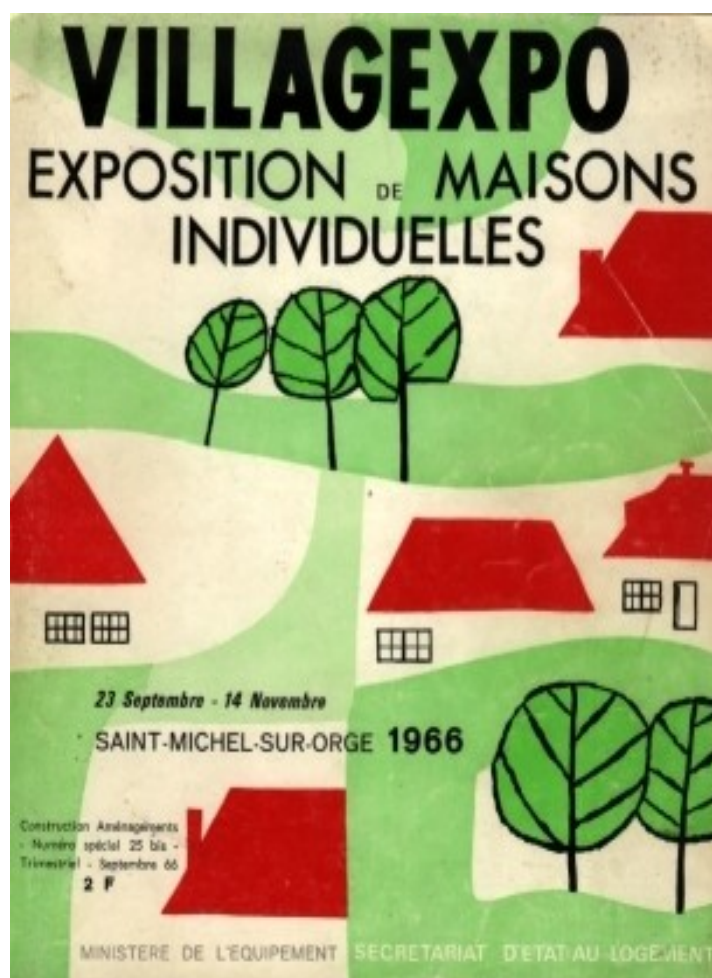




Table des matières

TITRE 1 - DESTINATION DU GROUPE IMMOBILIER ET USAGE DE SES PARTIES.....	6
ARTICLE 6 - Destination de l'ensemble.....	6
TITRE 2 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.....	6
ARTICLE 7 - Définition des parties Communes.....	6
A - Parties Communes générales.....	6
B - Parties communes à certains copropriétaires.....	6
C - Droits accessoires aux parties communes sont accessoires aux parties communes	7
ARTICLE 8 - Définition des parties privatives.....	7
TITRE 3 - REGLES D'UTILISATION ET DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.....	8
CHAPITRE I - PARTIES COMMUNES.....	8
ARTICLE 9 - Usage des parties Communes.....	8
ARTICLE 10 - Entretien des parties communes.....	8
CHAPITRE II - PARTIES PRIVATIVES.....	8
Article 11 - Usage des parties privatives.....	8
CHAPITRE III ABUS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DOMMAGES - INTERETS.....	11
ARTICLE 12 - Abus d'usage.....	11
ARTICLE 13 - Constat des abus.....	11
ARTICLE 14 - Dommages-intérêts.....	11
ARTICLE 15 - Recouvrement.....	12
TITRE 4 - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.....	13
ARTICLE 16	13

ARTICLE 17 - CHARGES GENERALES.....	13
Section I : Définition.....	13
Section II - Désignation.....	13
Section III - Répartition.....	14
ARTICLE 18 - CHARGES SPECIALES.....	14
1°) Charges d'eau froide.....	14
2°) Charges particulières à un ensemble pavillonnaire.....	14
3°) Charges particulières aux bandes de garages.....	14
4°) Mitoyenneté.....	14
5°) Charges résultant de décisions prises en Assemblée Générales.....	15
ARTICLE 19 - CHARGES PRIVATIVES.....	15
TITRE 5 - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.....	16
Chapitre 1 - Application du présent règlement.....	16
ARTICLE 21.....	16
Chapitre 2.....	16
a) Mutations de propriété.....	16
ARTICLE 22.....	16
b) Communication du règlement.....	16
ARTICLE 23 - Documents publiés.....	16
ARTICLE 24 - Documents non publiés.....	17
ARTICLE 25 - État descriptif.....	17
c) Les mutations de propriété et les charges.....	17
ARTICLE 26 - Obligations aux charges.....	17
ARTICLE 28 - Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du Syndic à la remise des fonds.....	17
ARTICLE 29 - Notification des mutations.....	18
ARTICLE 30 - Mutations par décès.....	18

ARTICLE 31 - Domicile des nouveaux copropriétaires.....	18
d) Location ou occupation par un tiers.....	18
ARTICLE 32 - Disposition du droit de jouissance.....	18
ARTICLE 33 - Responsabilité du bailleur.....	19
ARTICLE 34 - Déclarations.....	19
ARTICLE 35 - Constitution de droits réels.....	19
TITRE 6 - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.....	20
Chapitre 1 - Le Syndicat.....	20
ARTICLE 36 - Constitution du Syndicat.....	20
ARTICLE 37 - Décisions du Syndicat.....	20
ARTICLE 38 - Siège.....	20
ARTICLE 39 - Naissance du Syndicat.....	20
Chapitre 2 - L'assemblée générale des Copropriétaires.....	21
Section 1 - Réunion.....	21
ARTICLE 40 - Époque des réunions.....	21
ARTICLE 41 - Nombre de voix.....	21
Section 2 – Convocations.....	21
1 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée.....	21
ARTICLE 42 - Convocation normale.....	21
ARTICLE 43 - Convocation exceptionnelle.....	21
2 - Contenu des convocations - Documents annexe.....	22
ARTICLE 44 - Convocations.....	22
ARTICLE 45 - Documents annexes.....	22
3 - Ordre du Jour complémentaire.....	23
ARTICLE 46 - Questions complémentaires.....	23
4 - Délai de convocation - Formes.....	23
ARTICLE 47 - Préavis.....	23

5 - Personnes à convoquer.....	23
ARTICLE 48 - Indivisaires - Sociétaires.....	23
6 - Lieu - Date et Heure de la Réunion.....	24
ARTICLE 49.....	24
7 - Assemblée Générale sur deuxième convocation.....	24
ARTICLE 50.....	24
8 – Tenue des assemblées générales.....	24
ARTICLE 51 - Président.....	24
ARTICLE 52 - Bureau.....	24
ARTICLE 53 - Feuille de présence.....	25
ARTICLE 54.....	25
ARTICLE 55 - Délibération.....	25
ARTICLE 56 - Procès-verbal.....	25
9 - Majorités.....	26
ARTICLE 57 - Nombre de voix.....	26
ARTICLE 58 - Déclaration prises à la majorité simple.....	26
ARTICLE 59 - Décisions prises à la majorité de tous les copropriétaires.....	26
ARTICLE 60 - Décisions prises à la majorité renforcée.....	27
ARTICLE 61 - Décisions soumises à un vote partiel.....	27
ARTICLE 62 - Force obligatoire des décisions.....	28
CHAPITRE 3 - LE CONSEIL SYNDICAL.....	28
ARTICLE 63 - Composition.....	28
ARTICLE 64 - Élection du Conseil.....	29
ARTICLE 65 - Validité du Conseil.....	29
ARTICLE 66 - Organisation du Conseil.....	29
ARTICLE 67 - Attributions du Conseil.....	30
ARTICLE 68 - Fonctionnement du Conseil.....	31

TITRE 1 - DESTINATION DU GROUPE IMMOBILIER ET USAGE DE SES PARTIES

ARTICLE 6 - Destination de l'ensemble

L'ensemble immobilier est destiné à l'habitation exclusivement.

TITRE 2 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7 - Définition des parties Communes

A - Parties Communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité des sols, c'est-à-dire de l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, les parcelles à jouissance privative et les cours et jardins,
- les tuyaux du tout-à-l'égout tant dans son réseau principal que dans ses réseaux secondaires,
- les canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité, de télévision, sauf dans leurs parties desservant chaque habitation,
- les transformateurs électriques,
- la voirie, les places et placettes desservant des petits groupes de pavillons,
- l'éclairage de la voirie dans son ensemble,
- le logement de fonction du gardien,
- le hall et ses dépendances,
- les terrains de sport,
- les locaux de l'équipe d'entretien,
- les antennes de télévision.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

Les parties communes ci-dessus définies font l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobilier, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

B - Parties communes à certains copropriétaires

Dans les ensembles pavillonnaires comprenant plus d'un lot privatif, sont parties Communes :

- les fondations, le gros-oeuvre,

- les parties formant toiture à l'exclusion des dallages à usage privatif,
- les colonnes, chutes, descentes diverses et d'une manière générale tout ce qui ne sert pas à un usage exclusivement privatif.

C - Droits accessoires aux parties communes sont accessoires aux parties communes

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur toute partie du sol non affectée d'un droit de jouissance privative,
- le droit d'affouiller toute partie du sol non assujettie à une jouissance privative,
- tout droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 8 - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont destinées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

- a) en ce qui concerne les maisons individuelles : la totalité du bâtiment, tant dans son gros-œuvre que dans ses aménagements et même ouvrages.
- b) en ce qui concerne les ensembles pavillonnaires : tout ce qui est propre à chaque lot privatif à l'exclusion de ce qui a été énoncé à l'article 7/ B ci-dessus.
- c) les garages et dépendances affectés aux pavillons individuels des ensembles pavillonnaires tels qu'ils figurent au plan masse annexé.

Bien que étant l'usage exclusif de chaque copropriétaire, les parcelles entourant les maisons individuelles et les ensembles pavillonnaires, restent parties communes, les copropriétaires n'ayant sur celles-ci qu'un droit de jouissance privative.

L'assiette au sol des maisons individuelles ou ensembles pavillonnaires est soumise au même régime.

TITRE 3 - REGLES D'UTILISATION ET DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9 - Usage des parties Communes

Chaque copropriétaire a la jouissance des parties communes conformément à leur destination et dans le respect du droit d'autrui ; il supporte seul toutes les aggravations de charges résultant de son fait, du fait des personnes ou des animaux dont il est responsable ou qu'il reçoit :

- a) Stationnements et dépôts : Le stationnement prolongé de véhicules, tel qu'il est défini dans le règlement de police municipal, est interdit en dehors des parkings privés ou collectifs et notamment sur les diverses voies de circulation. Tout dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou matériels quelconque est interdit sur les parties communes.
- b) Circulation sur la voirie : Les véhicules, cycles et piétons doivent respecter la signalisation les concernant à l'intérieur de l'ensemble immobilier.
- c) Bouches d'eau : L'utilisation des bouches d'eau communes est réservée à la satisfaction des besoins collectifs. Elles ne doivent en aucun cas être utilisées à des besoins individuels tels qu'arrosage des parties privatives.
- d) Jeux d'enfants : La surveillance des jeux d'enfants incombe aux parents. L'accès des aires de jeux réservés aux petits enfants est interdit aux enfants de plus de 15 ans.
- e) Animaux : Les animaux divaguant sur les parties communes ou les parties privatives engagent la responsabilité de leurs propriétaires. Tout animal divaguant non porteur d'un collier indiquant le nom du propriétaire pourra être mis en fourrière par les gardiens.

ARTICLE 10 - Entretien des parties communes

L'entretien des parties communes est une charge du Syndicat répartie entre ses membres au prorata de leurs quoteparts individuelles, figurant dans l'état descriptif établi ci-dessus.

CHAPITRE II - PARTIES PRIVATIVES

Article 11 - Usage des parties privatives

Chaque copropriétaire dispose de ses locaux privatifs comme bon lui semble, à la condition de ne pas nuire aux autres copropriétaires, de ne rien faire qui porte atteinte à la destination du groupe immobilier et sous les conditions ci-après formulées:

- a) Occupation : Les pavillons ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés en-partie à l'exercice d'une profession libérale, après accord du Syndicat.

La transformation des habitations en chambres meublées destinées à être louées à plusieurs personnes distinctes est formellement interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, en aucun moment, troublée par leur fait, celui

des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service ou de toute autre personne se trouvant même temporairement sur la partie privative avec l'accord de l'occupant Ils devront veiller à ce que les animaux dont ils ont la garde ne divaguent pas en liberté sur les parties privatives et n'occasionnent de gêne à qui que ce soit.

- b) **Bruits :** L'usage des appareils de radiophonie, télévision, électrophone, etc ... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des autres occupants et copropriétaires est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des habitations.

- c) **Utilisation des fenêtres et balcons :** Il ne pourra y être étendu de linge aux fenêtres et balcons. Aucun objet susceptible d'incommoder les voisins et passants ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau et pour ne pas détériorer les murs.

- d) **Utilisation des parcelles à jouissance privative :** Les parcelles à jouissance privative sont exclusivement destinées à constituer des jardins d'agrément. En conséquence, les cultures et plantations potagères sont formellement interdites. Il pourrait être fait exception à cette interdiction lorsque ces plantations ne transformeront pas la destination du jardin, ni nuiront à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier. Toutefois, l'aménagement des parcelles pourra être amélioré, à l'initiative de chaque copropriétaire, par la plantation de fleurs ou végétaux décoratifs sous réserve de n'apporter aucune gêne aux copropriétaires voisins.

- e) **Clôtures :** Les parcelles seront délimitées par des haies vives d'une hauteur maximale de un mètre sauf pour les haies dont la hauteur était supérieure lors de la remise de l'habitation au premier occupant ou sauf accord exceptionnel du Syndicat.

Les haies pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, de couleur verte et placé à l'intérieur de la parcelle privative. La clôture pourra comprendre outre la haie et le grillage, un portillon. Ce portillon devra être du type agréé par le Syndicat. Les essences des haies seront sauf accord exceptionnel du Syndicat, celles en place.

Les haies mitoyennes seront entretenues par les occupants des parcelles contigües, suivant les règles du Code Civil sur les clôtures mitoyennes. Les haies devront être taillées au moins deux fois par an et ne pas dépasser la hauteur en place lors de la remise de l'habitation au premier occupant. Les limites des jardins en jouissance privative ne peuvent en aucun cas être modifiées ni contestées par les occupants qui les ont vues et acceptées lors de l'entrée dans les lieux ou qui en ont accepté leur modification.

- f) **Harmonie de l'ensemble immobilier :** Il appartient à chaque copropriétaire de procéder ou de faire procéder aux travaux d'entretien général des habitations et notamment aux ravalements et à la réfection des peintures et vernis extérieurs. Les teintes devront toujours être identiques à celles choisies initialement, sauf décision contraire de l'assemblée générale, après consultation des copropriétaires du groupe de pavillons concernés. Les travaux ci-dessus seront exécutés à l'initiative des copropriétaires sous

réserve de l'alinéa ci-après, aussi souvent que le nécessitera la bonne conservation et le bon aspect des constructions. Toutefois, le syndicat des copropriétaires pourra éventuellement fixer la fréquence des réfections en cause et en cas de défaillance d'un copropriétaire, se substituer à lui et faire exécuter aux frais de celui-ci les travaux ci-dessus.

En ce qui concerne la parcelle à jouissance privative, il est formellement interdit d'y implanter tout édifice, même à titre précaire, ou d'y laisser séjourner des véhicules etc ... de quelque nature que ce soit, pouvant gêner les autres copropriétaires.

Le Syndicat des copropriétaires se réservant le droit dans ce cas-là, de faire procéder à leur enlèvement aux frais du ou des copropriétaires contrevenants. L'entretien des parcelles à jouissance privative et de leur clôture incombe à chaque copropriétaire. Toutefois, en cas de défaillance de l'un d'eux, le Syndicat pourra se substituer à lui et faire procéder à cet entretien aux frais du défaillant.

- g) **Antennes** : Les antennes collectives de radio et de télévision étant placées dans l'ensemble immobilier, les raccordements devront être effectués aux frais de chaque copropriétaire et l'installation d'antennes extérieures ne sera pas autorisée.
- h) **Plaques indicatrices** : Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer sur leur pavillon une plaque indiquant au public leur nom et profession.
Le modèle de cette plaque et son emplacement seront arrêtés par le Syndic.
- i) **Enseignes** : Il ne pourra être placé sur les pavillons aucune enseigne lumineuse ou non, réclame ou écriteau quelconque.
- j) **Réparations - Accès des ouvriers** : Au cas où l'entretien ou la réparation des réseaux et des équipements communs nécessiteraient que des travaux soient effectués à l'intérieur d'une parcelle à jouissance privative, le copropriétaire devra en donner libre accès et subir les troubles qui pourraient en découler, à charge par le Syndicat de faire rétablir les lieux dans leur état initial.
- k) **Libre accès** : En cas d'absence prolongée, tout copropriétaire devra laisser les clés de son pavillon soit au gardien, soit à une personne résidant dans la commune de l'ensemble immobilier, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic et qui sera autorisée à pénétrer dans l'habitation pour parer aux cas urgents.
- l) **Responsabilité** : Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, son imprudence, celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.
- m) **Ramonages** : Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant la réglementation en vigueur. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.
- n) **Poubelles** : Ne sont autorisées que les poubelles insonores ; elles ne seront sorties qu'aux heures fixées par le Syndic.
- o) **Chauffage des locaux** : Les installations de chauffage sont obligatoirement alimentées par le GAZ de FRANCE en raison d'une convention passée à cet effet pour l'ensemble immobilier.

Les occupants sont tenus de souscrire un abonnement et un contrat initial de 10 ans au minimum avec le GAZ de France, ainsi qu'un contrat de garantie et d'entretien des appareils, avec une entreprise de leur choix. Cette obligation s'impose à tous les copropriétaires.

- p) **Incendie – Intempéries** : Chaque occupant prendra toute précaution contre l'incendie, le gel et le ruissellement des pluies. Chaque copropriétaire ou occupant fera son affaire personnelle de l'assurance de son mobilier, éventuellement de ses risques locatifs. Dans les ensembles pavillonnaires, chaque résident devra s'assurer contre le recours des voisins en cas d'incendie ou de dégât des eaux provenant de son lot. D'une manière générale, chacun devra se conformer à ce qui est dit dans le présent règlement au titre VII relatif aux assurances.

CHAPITRE III ABUS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DOMMAGES - INTERETS

ARTICLE 12 - Abus d'usage

Constituent des abus d'usage des diverses parties de l'ensemble immobile et, à ce titre, sont passibles de dommages-intérêts, savoir - en ce qui concerne les parties privatives ou à jouissance privative l'étendage de linge, soit aux fenêtres et balcons des pavillons, soit en un endroit de la parcelle à jouissance privative nuisant au bon aspect général de l'ensemble immobilier, la construction ou la pose de tout édifice, de quelque nature que ce soit, sur la parcelle à jouissance privative, le stationnement prolongé de tout véhicule, de quelque nature que ce soit, sur la parcelle à jouissance privative en ce qui concerne les parties communes le stationnement de tout véhicule de quelque nature que ce soit, en dehors des aires de stationnement prévues à cet effet, le stationnement prolongé ou l'abandon de tout véhicule, de quelque nature que ce soit, sur les aires de stationnement, le dépôt d'objets hétéroclites, gravas ou rebus, sur ou en bordure de la voirie et dans les parties communes générales.

ARTICLE 13 - Constat des abus

Les abus ci-dessus feront l'objet de constats effectués par toute personne habilitée à cet effet par le Syndicat.

La personne habilitée à effectuer ces constats devra les transmettre au Syndic. Celui-ci, quinze jours après mise en demeure faite aux contrevenants par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, appliquera de plein droit les sanctions prévues à l'article ci-après.

ARTICLE 14 - Dommages-intérêts

Quinze jours après mise en demeure restée infructueuse, les contrevenants seront passibles, à titre de dommages-intérêts qui seront versés au compte du Syndicat de copropriété, d'une indemnité égale ou plus à cinq fois le montant de l'affranchissement d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 15 - Recouvrement

Ces indemnités seront ajoutées au montant des charges générales incombant aux contrevenants, de même que les frais de recouvrement.

En cas de non-paiement, ces indemnités porteront, de plein droit, intérêts au *profit* du Syndicat, au taux d'intérêt fixé en matière civile.

TITRE 4 - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 16

Les dispositions du présent titre vont définir les différentes catégories de charges. Et pour chacune de ces catégories, fixer :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties
- la quotité que devra en supporter chacun des lots.

ARTICLE 17 - CHARGES GENERALES

Section I : Définition

Aux termes de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les charges générales comprennent :

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.
- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Section II - Désignation

Ces charges générales incluent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-dessous :

a) **Impôts** : Les impôts contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit; auxquelles sont assujetties les "parties communes" de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux "parties privatives" tant que, en ce qui les concerne, le Service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) **Services communs à l'ensemble immobilier** :

- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,
- Les honoraires d'un architecte ou d'un expert pour l'entretien
- Le salaire du gardien et ses annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) ainsi que toutes rémunérations aux personnes de services
- Les charges de nettoyage et d'entretien des parties communes générales.
- Les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et cotisations,
- Les frais d'éclairage et de nettoyage des cours et jardins communs ainsi que de la voirie commune
- L'entretien et la réparation des locaux à usage des services communs
- L'entretien et la réparation de l'habitation du gardien.
- - Les frais d'entretien et du remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Section III - Répartition

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, selon la quote-part afférente à chaque lot définie dans l'état descriptif de division établi en tête des présentes.

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

En cas d'addition de pièce supplémentaire au pavillon défini à l'état descriptif de division, la participation dans les charges du lot concerné sera augmentée de 2,5 tantièmes par mètre carré.

Il est en outre précisé les points suivants :

- La réalisation de ces pièces supplémentaires est soumise à l'accord de l'Assemblée des Copropriétaires statuant aux conditions de la majorité ci après indiquées.
- En tout état de cause, la construction devra respecter le type et le style du pavillon tel qu'il résulte du descriptif de base.
- La réalisation des travaux devra être effectuée rapidement et dans les meilleurs conditions pour le voisinage.

ARTICLE 18 - CHARGES SPECIALES.

1°) Charges d'eau froide.

La pose de compteurs individuels d'eau froide ayant été prévue, la dépense d'eau froide utilisée par l'ensemble des parties communes calculée d'après les compteurs appartenant aux-dites parties, sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes proportions que les charges générales.

2°) Charges particulières à un ensemble pavillonnaire

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, sont exclues des charges générales, les dépenses propres aux parties communes spéciales ci-dessus définies. Ces dépenses seront supportées par les Copropriétaires de ces ensembles pavillonnaires, au prorata des quotes-parts affectées à leur lot.

3°) Charges particulières aux bandes de garages.

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, sont exclues des charges générales, les dépenses propres aux parties communes spéciales aux bandes de garages ci-dessus définies. Ces dépenses seront supportées par les copropriétaires des-dites bandes de garages, au prorata des quotes-parts affectées à leur lot.

4°) Mitoyenneté

Conformément aux articles 653 et suivants du Code Civil, les charges afférentes aux toitures ou aux murs mitoyens seront partagées au prorata des quotes-parts affectées à ces lots, sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire à l'intérieur du local qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

5°) Charges résultant de décisions prises en Assemblée Générales

Les charges non prévues au présent règlement, mais résultant de décisions en Assemblée Générale, seront ventilées conformément aux dispositions arrêtées lors de l'Assemblée, et dans le cadre des textes portant statut de la Copropriété.

ARTICLE 19 - CHARGES PRIVATIVES.

Chaque copropriétaire sera tenu de procéder, à ses frais à l'entretien aux réparations et à la conservation de son habitation et garage.

Toutefois, en ce qui concerne l'entretien et les réparations le Syndic en cas de carence du copropriétaire pourra se substituer à lui pour faire exécuter aux frais de ce dernier tous les travaux nécessaires au bon aspect et à la bonne conservation de l'ensemble immobilier.

Il en sera de même pour l'entretien des parcelles à jouissance privative et de leur clôture.

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux. .

TITRE 5 - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre 1 - Application du présent règlement

ARTICLE 21

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Les dispositions ne seront applicables qu'à compter de la réalisation du premier acte constatant le transfert définitif de propriété portant sur une partie de l'ensemble immobilier.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants-cause qui, après en avoir eu connaissance au préalable, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre 2

a) Mutations de propriété

ARTICLE 22

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais aussi à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage ou d'habitation.

b) Communication du règlement

ARTICLE 23 - Documents publiés

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

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout, à peine d'engagement, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le nouveau titulaire des droits cédés.

ARTICLE 24 - Documents non publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter de documents non encore publiés. Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du Syndicat.

ARTICLE 25 - État descriptif

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

c) Les mutations de propriété et les charges

ARTICLE 26 - Obligations aux charges

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution même partielle, de sommes versées à quelque titre que ce soit, au

Syndicat sous réserve des appels au compte Provision ou prévoyance qui pourront être effectués et sous réserve des travaux qui auraient éventuellement pu être décidés au cours des Assemblées antérieures.

Le nouveau Copropriétaire est tenu au paiement des créances du Syndicat qui devient liquides et exigibles après la mutation.

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

ARTICLE 28 - Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du Syndic à la remise des fonds

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours, à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le Syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour

une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limitée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au Syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 29 - Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au Syndic sans délai, soit par les parties, soit par le

Notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué ou l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas réalise, atteste ou constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant du mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi du DIX JUILLET 1965.

ARTICLE 30 - Mutations par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire, par lettre du Notaire chargé du règlement de la succession.

En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement, par lettre du Notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée

en jouissance.

ARTICLE 31 - Domicile des nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au Syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

d) Location ou occupation par un tiers

ARTICLE 32 - Disposition du droit de jouissance

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire des obligations d'usage des parties communes et privées contenues dans le présent règlement.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic de la location consentie ou de l'autorisation d'occupation accordée.

ARTICLE 33 - Responsabilité du bailleur

Le bailleur reste solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires, sous-locataires ou occupants. Il demeure seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait son lot personnellement.

ARTICLE 34 - Déclarations

En cas de location, les copropriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas la qualité pour y suppléer.

En outre, si un local est loué non meublé, le propriétaire devra dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi du DIX JUILLET 1965, à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage à l'exercice du privilège.

ARTICLE 35 - Constitution de droits réels

Communication du règlement et de l'état de division

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu au préalable 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.

TITRE 6 - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Chapitre 1 - Le Syndicat

ARTICLE 36 - Constitution du Syndicat

Conformément aux articles 14 et 15 de la loi du 10 JUILLET 1965, la collectivité est constituée de plein droit en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier 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, sous préjudice de toutes actions récusaires.

Il 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'ensemble immobilier.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 37 - Décisions du Syndicat

Les décisions du Syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un Syndic placé sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par le présent règlement de copropriété, la loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965 et le décret d'application n° 67-223 du 17 MARS 1967.

ARTICLE 38 - Siège

Ce Syndicat a pour dénomination : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE VILLAGEXPO ILE DE FRANCE.

Son siège est à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE - Hall Central, rue de la Mare des Bordes.

ARTICLE 39 - Naissance du Syndicat

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Chapitre 2 - L'assemblée générale des Copropriétaires

Section 1 - Réunion

ARTICLE 40 - Époque des réunions

La première Assemblée Générale aura lieu au plus tard deux mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance comme il est dit à l'article 39 ci-dessus.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires.

En dehors de l'Assemblée annuelle, le Syndic pourra réunir ce11eci aussi souvent qu'il le jugera utile. En outre, il devra convoquer l'Assemblée Générale, chaque fois qu'il en sera requis soit par le Conseil Syndical soit per un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le 1/4 des voix de tous les copropriétaires.

(conformément à. l'Article 8 du décret du 17 Mars 1967.)

ARTICLE 41 - Nombre de voix

Conformément à l'article 22 de la loi du 10 JUILLET 1965 modifiée par la. loi du 22 DECEMBRE 1966 :

« 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 ceci dans les conditions prévues à l'article 54 du présent règlement,

Conformément à l'article 23 de la loi du 10 JUILLET 1965 :

« 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 dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance »

Section 2 – Convocations

1 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée.

ARTICLE 42 - Convocation normale

L'assemblée est normalement convoquée par le Syndic

ARTICLE 43 - Convocation exceptionnelle

Conformément à l'article 8 du décret du 17 MARS 1967

« La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au Syndic :

- soit par le Conseil Syndical
- soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. »

La demande qui est notifiée au Syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

L'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical après *mise* en demeure au Syndic restée infructueuse après plus de 8 jours.

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 décret du 17 MARS 1967.

2 - Contenu des convocations - Documents annexe

ARTICLE 44 - Convocations

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

ARTICLE 45 - Documents annexes

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

1. Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes.
2. Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus à l'alinéa ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les crédits du prochain exercice.
3. Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des-dits actes, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application de l'article 11 (alinéas 1 et 2) 25 f, 26 bn, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 JUILLET 1965.
4. Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 JUILLET 1965, et aux articles 29 et 39 du décret du 17 MARS 1967.
5. Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 JUILLET 1965 ou à autoriser s'il y a lieu le Syndic à introduire une demande en justice.

3 - Ordre du Jour complémentaire

ARTICLE 46 - Questions complémentaires

(conformément à l'Article 10 du décret du 17 Mars 1967)

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire, ou le Conseil Syndical s'il y a lieu, peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale, le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'Assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit en même temps notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

4 - Délai de convocation - Formes

ARTICLE 47 - Préavis

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de réunion, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise contre émargement.

5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 48 - Indivisaires - Sociétaires.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations ne sont opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Lorsqu'une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci lorsqu'ils ont vocation à la propriété, reçoit une notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

Les représentants légaux des sociétés propriétaires sont tenus communiquer sans frais au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée et à la demande ces derniers, les nom et domicile réel ou élu de chacun

des associés". Ils doivent 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 précédent.

La convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la Société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

6 - Lieu - Date et Heure de la Réunion

ARTICLE 49

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

L'Assemblée Générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'ensemble immobilier.

7 - Assemblée Générale sur deuxième convocation

ARTICLE 50

(conformément à l'Article 19 du décret du 17 Mars 1967)

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée, si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur les questions déjà inscrit, à l'ordre du jour de la précédente.

8 – Tenue des assemblées générales

ARTICLE 51 - Président

L'assemblée générale élit son Président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'Article 50 du décret du 17 MARS 1967, l'Assemblée est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est Judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 52 - Bureau

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplis par deux membres de l'assemblée présents et qui acceptent.

Le Syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 53 - Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé. Elle indique le nombre de voix correspondant aux millièmes de Copropriété dont dispose chaque membre de l'Association.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

ARTICLE 54

Conformément à l'article 22 de la loi du 10 JUILLET 1965 modifiée par la loi du 26 DECEMBRE 1966 :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. »

Conformément à l'article 23 de la loi sus-visée, en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux, ou du Syndic. Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leur lieu et place.

ARTICLE 55 - Délibération

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

ARTICLE 56 - Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, le secrétaire et les membres du bureau. Une copie sera adressée à chacun des copropriétaires.

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

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

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

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

9 - Majorités

ARTICLE 57 - Nombre de voix

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part de copropriété.

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

Lorsque la question débattue relative à l'une des charges spéciales à un groupe seulement de copropriétaires seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter et ce, proportionnellement à leur participation aux dépenses.

ARTICLE 58 - Déclaration prises à la majorité simple

Les décisions courantes sont, au terme de la loi du 10 JUILLET 1965 article 24, prises à la majorité simple des voix des copropriétaires ou associés présents ou représentés.

ARTICLE 59 - Décisions prises à la majorité de tous les copropriétaires

Conformément à l'article 25 de la loi du 10 JUILLET 1965, 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 relevant de la majorité relative ci-dessus. Cette délégation de pouvoir peut être donné au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne, mais elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée. Cette délégation peut permettre au mandataire d'engager certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. En aucun cas une délégation de pouvoir ne prive l'Assemblée Générale de son droit de contrôle sur l'administration du groupe immobilier et la gestion du Syndic. Il sera rendu compte à l'Assemblée de l'exécution ou toute délégation donnée par elle.
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conforme 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 dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaire –
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi du 10 JUILLET 1965, rendus nécessaires par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévue au présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi du 10 JUILLET 1965.

ARTICLE 60 - Décisions prises à la majorité renforcée

Conformément à l'article 26 de la loi du 10 JUILLET 1965, sont prises à la majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article ci-dessus
- 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 à l'alinéa « e » de l'article énoncé ci-dessus

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.

L'Assemblée ne peut décider qu'à cette majorité, et à condition qu'elles soient conformes d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existant, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'Assemblée doit à la même majorité fixer la répartition du coût des travaux et les indemnités éventuelles conformément aux articles 30 et 36 de la loi du 10 JUILLET 1965.

ARTICLE 61 - Décisions soumises à un vote partiel

Les décisions propres aux parties communes d'un groupe de copropriétaires seront prises entre ces titulaires de lots à la majorité simple des voix dont chacun d'eux dispose au prorata des 1/100 000ème de son lot dans les parties communes

générales. Si le groupe ne comprend pas plus de trois lots, aucune décision ne sera valablement prise si tous les titulaires de lots ne sont présents ou représentés. De telles décisions seront prises en Assemblées particulières réunies à l'initiative des intéressés. Les décisions prises seront notifiées au Syndic sous la signature des personnes ayant formés la majorité et notifiées ensuite par le Syndic aux minoritaires opposants ou absents. En cas de non exécution de ses obligations par l'opposant, le Syndic aura recours aux moyens d'exécution dont il dispose à sa disposition.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales, seuls les copropriétaires auxquelles incombent ces charges peuvent voter et ce, proportionnellement, soit à la participation aux frais en cas d'accord particulier, soit aux quotes-parts dans les parties communes, si un accord particulier n'est intervenu.

ARTICLE 62 - Force obligatoire des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée, certifié par le Syndic, et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat de vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 JUILLET 1965, ainsi conçu :

« 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 des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du Syndic. »

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'Assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois 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 des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE 3 - LE CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 63 - Composition

Il sera nommé un Conseil Syndical composé de 15 membres au plus et de 5 membres au moins, élus et constitués en bureau, parmi les copropriétaires, leurs

conjoint ou représentants légaux, comprenant un Président, un vice-président, un secrétaire, un secrétaire auxiliaire et un trésorier.

Si le bureau défini à l'article ci-dessus ne peut plus être constitué : le Conseil Syndical ne peut plus valablement fonctionner.

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint ou leurs représentants légaux peuvent être membres du Conseil Syndical.

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

ARTICLE 64 - Élection du Conseil

Les membres du Conseil Syndical sont élus, par l'Assemblée Générale, se prononçant à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires. La durée du mandat est de 3 ans renouvelables par tiers tous les ans, mais l'Assemblée peut à tout moment révoquer un membre du Conseil par une décision prise à la majorité ci-dessus.

Sera considéré comme cessation de fonction, le fait de ne pas assister à 3 réunions consécutives du Conseil Syndical.

ARTICLE 65 - Validité du Conseil

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil, son remplaçant est désigné par la prochaine Assemblée Générale.

A défaut, il est nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 MARS 1967.

ARTICLE 66 - Organisation du Conseil

Le Conseil Syndical, statuant à la majorité élit un Président parmi ses membres et un vice-président.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix, extérieur à la copropriété ou non.

Les fonctions de Président et de membres du Conseil ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, les débours exposés par des membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat sont remboursés par le Syndicat sur justification des dépenses.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce Conseil, constituent une charge commune du Syndicat et dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

ARTICLE 67 - Attributions du Conseil

Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il s'est saisi lui-même.

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

L'institution du Conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le Conseil Syndical à l'Assemblée Générale ou au Syndic ne lient pas ces derniers.

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic après lui avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour la consultation de ces documents, par tout technicien désigné par le Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical peut en outre recevoir des missions ou délégation spéciale par l'Assemblée Générale comme il est dit ci-dessus.

Le Conseil Syndical est chargé de promouvoir et de contrôler les activités socio-culturelles. A cet effet :

- Il contrôle la gestion des équipements communs à usage social, culturel ou sportif. Il décide du montant des frais d'amortissement et de participation de ces équipements lorsque ceux-ci sont mis à la disposition des différentes associations, collectivités ou particuliers.
- Il peut organiser des activités ou participer à l'organisation d'activités avec les associations sportives ou culturelles éventuelles avec les municipalités s'il y a lieu avec tout organisme d'intérêt social, culturel ou sportif.

Il sera créé des commissions particulières pour préparer l'action du Conseil Syndical dans les domaines visés au paragraphe ci-dessus.

En cas de besoin, le Conseil Syndical peut provoquer la réunion de l'Assemblée Générale. Une mise en demeure de convocation de l'Assemblée est adressée au Syndic avec indication d'un ordre du jour. Si cette mise en demeure reste infructueuse

pendant plus de 8 jours, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du conseil Syndical (cf. article 43).

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur ses activités, sur les avis qu'il a donné au Syndic en cours d'exercice, sur le contrôle de la gestion du Syndicat et sur l'exécution des missions ou délégations spéciales que l'Assemblée Générale aurait pu lui confier.

ARTICLE 68 - Fonctionnement du Conseil

La première séance du Conseil doit se tenir au plus tard dans le mois qui suit l'élection de ses membres.

- a) **Commissions** : Le Conseil Syndical constitue en son sein une ou plusieurs commissions spécialisées. Il sera créé obligatoirement une commission socio-culturelle et sportive. Si le Conseil assure son mandat de l'Assemblée Générale, des initiatives entraînant des dépenses, il sera constitué nécessairement une commission financière.

Le Président du conseil est membre de droit de toutes les commissions où il peut se faire représenter par le vice-président. Chaque commission est composée d'au moins 3 membres du Conseil et peut s'adjoindre à titre consultatif tout copropriétaire ou technicien de son choix.

- b) **Bureau** : Le Président, le vice-président, le secrétaire, le secrétaire adjoint et le trésorier élus par les membres du Conseil forment le bureau de ce dernier.

- c) **Convocations** : Le Conseil Syndical sera convoqué par son Président suivant une périodicité que le Conseil déclarera. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par la majorité de ses membres.

La réunion se tient au lieu et à l'heure désignés par le Président sur sa convocation, laquelle doit être adressée au moins 8 jours avant la séance.

Le Conseil Syndical pourra demander au Syndic d'assister à la réunion avec voix consultative et il pourra recevoir ses avis.

- d) **Délibérations** : Le Conseil délibère valablement dès que la moitié plus un de ses membres sont présents.

Un membre du Conseil ne peut se faire représenter que par un autre conseiller. Il ne peut pas se faire représenter dans une commission.

Le Conseil Syndical arrête ses décisions à la majorité des voix des membres présents ou représentés à la délibération. En cas de partage de voix, celle du Président est prépondérante.

Lorsque les membres du Conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses présentées et les motifs à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chaque thèse le nombre des membres du Conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Si des membres se sont abstenus, ils sont mentionnés au procès-verbal.

Les procès-verbaux de délibération du Conseil sont inscrits sur un registre ouvert à cet effet et signé par le Président et le secrétaire.

Le Président du Conseil doit délivrer, d'office au Syndic, et sur demande de tout copropriétaire, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil Syndical.

- e) **Fonctions du Président** : Le Président du Conseil Syndical représente les copropriétaires auprès du Syndic. Dans son rôle, il doit se faire assister par un membre au moins du bureau ou toute autre personne de son choix ayant l'agrément du bureau.

Il fixe, en accord avec les membres du bureau, l'ordre du jour des réunions du Conseil. Il exécute toute mission qui lui est confiée par le Conseil et peut déléguer ses pouvoirs au vice-président ou un membre du Conseil pour un objet déterminé.

- f) **Rôle de la commission socio-culturelle – Activités** : La commission propose au Conseil toutes mesures pour le contrôle de la gestion des équipements socio-culturels et sportifs et éventuellement l'organisation d'activités.

Elle est plus particulièrement chargée de veiller à ce que le financement des activités socio-culturelles et sportives soit assuré par des ressources propres. Notamment, les charges de chauffage, d'eau, d'électricité et d'entretien des halls, ainsi que celles d'entretien et d'amortissement des équipements par des associations, collectivités ou particuliers, devront être couvertes par la participation aux frais et amortissements de ces équipements.

Toutefois, en cas de besoin, le Conseil pourra proposer à l'assemblée Générale, statuant à la majorité simple, des mesures de soutien pour tout ou partie des activités, de recevoir à cet effet, une dotation budgétaire annuelle inscrite dans les charges de fonctionnement du Syndicat.

- g) **Local de réunion** : Le Conseil peut exiger du Syndic que soit mis à la disposition une salle de réunion chaque fois qu'il aura à se réunir.

CHAPITRE 4 - LE SYNDIC

ARTICLE 69 - Gestion du Syndicat

La gestion du Syndicat de copropriété est confiée à un Syndic. Toute personne physique ou morale peut assumer la fonction de Syndic.

ARTICLE 70 - Nomination – Révocation – Rémunération

(conformément à l'article 28 du décret du 17 Mars 1967)

Le Syndic est nommé pour une durée de 3 ans au plus, renouvelable, par l'Assemblée Générale se prononçant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le Syndic peut être révoqué à tout moment, pour faute grave de sa part, par l'Assemblée Générale se prononçant à la même majorité que ci-dessus.

Si le Syndic a l'intention de se démettre, il ne peut, sauf empêchement de force majeure, le faire qu'en fin d'exercice, et en aviser le Conseil Syndical, au moins 3 mois d'avance.

Si le syndic ne peut assumer les fonctions jusqu'à la fin de l'exercice, il doit en aviser le Conseil Syndical et convoquer l'Assemblée pour la nomination d'un remplaçant. A défaut de convocation par le Syndic de l'Assemblée Générale, dans la huitaine de l'avis donné au Conseil Syndical convoquera l'Assemblée pour désignation d'un nouveau Syndic.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le Syndicat se trouve dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale, en vue de la nomination du Syndic.

Dans le délai prévu par l'article 1792 du Code Civil, le mandat du Syndic ne peut dépasser une année renouvelable lorsque le Syndic ou son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, parents ou alliés jusqu'au 3^{ème} degré, directement ou indirectement, même par la personne interposée participent à la construction de l'ensemble.

Si le Syndic se trouve dans le cas ci-dessus et que plus d'un an se soit écoulé depuis sa nomination, l'Assemblée Générale pourra mettre fin à son mandat immédiatement et sans indemnité. Elle pourra également reconduire les fonctions du Syndic pour une durée n'excédant pas une année.

En aucun cas, la validité des actes accomplis par le Syndic au nom du Syndicat, pendant la période excédant l'année pour laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remis en cause. Le Syndicat pourra prétendre à une indemnité, dans les conditions de droit commun, si les actes accomplis lui ont porté préjudice.

L'Assemblée Générale peut à tout moment révoquer le Syndic pour faute grave de sa part, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime sérieux, il y aura lieu à indemnisation.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part, à exercer les droits et actions du Syndicat un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par le Président du Tribunal de

Grande Instance, dans les conditions fixées par l'article 49 du décret du 17 MARS 1967.

La rémunération du Syndic est fixée, dans la limite des règlements en vigueur, par l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 71 - Attributions du Syndic

Le Syndic est chargé notamment :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale
- d'administrer l'ensemble immobilier, 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 les travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
- De faire exécuter les décisions du Syndicat concernant l'harmonie de l'ensemble immobilier.
- En cas de carence d'un copropriétaire, de se substituer à lui pour faire exécuter, aux frais de ce dernier, tous les travaux nécessaires à la bonne conservation de son lot.
- De représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 JUILLET 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, et le décret du 17 MARS 1967, ainsi que par tous les textes subséquents.

Seuls les responsables de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer pour la représentation du Syndicat. Toutefois, dans l'exercice courant de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut donner au Syndic une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

ARTICLE 72 - Recouvrement des charges – Provisions – Acomptes

Conformément à l'article du décret du 17 MARS 1967, le Syndic peut exiger des copropriétaires, pour le financement des charges :

1. une avance de trésorerie permanente égale au tiers du budget prévisionnel des charges normales d'exécution, exception faite des dépenses exceptionnelles, telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins lorsque le budget prévisionnel en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2. au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
3. en cours d'exercice, et au gré du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.
4. des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 JUILLET 1965, dans les conditions fixées par décision de ladite Assemblée.
5. en outre, l'Assemblée pourra, à tout moment, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face aux grosses réparations qui s'avéreraient nécessaires à l'ensemble immobilier.

ARTICLE 73 - Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêts 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, ainsi que les frais afférents.

ARTICLE 74 - Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances de toutes natures du Syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire défaillant.

ARTICLE 75 - Sûretés

Les créances de toutes natures du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il agisse de provisions ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 JUILLET 1965.

ARTICLE 76 - Indivisibilité – Solidarité

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

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

De même, les nus-propriétaires, usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation, seront tenus solidairement vis-à-vis du Syndicat, qui pourra exiger de

n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

ARTICLE 77 - Missions et pouvoirs particuliers

Dans l'exercice de ses fonctions, le Syndic a, notamment, les pouvoirs et missions suivants :

- a) **Travaux urgents** : En cas de nécessité pour la sauvegarde de l'ensemble, le Syndic peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux indispensables, à la préservation soit des parties communes, soit des maisons individuelles et des ensembles pavillonnaires, en informer le Conseil Syndical et convoquer immédiatement une Assemblée Générale.
Dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, le Syndic peut demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après l'avis du Conseil Syndical, versement d'une provision ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux urgents.
- b) **Personnel** : Conformément à l'article 31 du décret du 17 MARS 1967, le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat, et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.
L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la qualité des emplois.
- c) **Liste des copropriétaires** : 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. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.
- d) **Archives** : Le Syndic tient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 MARS 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres et documents relatifs à l'ensemble immobilier et au Syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes. Ces documents peuvent être consultés par tout copropriétaire en ayant fait la demande.
Le Syndic délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.
- e) **Comptabilité** : Le Syndic tient la comptabilité du Syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat.
Il prépare le budget prévisionnel qui est présenté à l'Assemblée Générale aux fins de vote.
- f) **Autorisations spéciales** : Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

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

ARTICLE 78 - Actions en justice

1. Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 MARS 1808 et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a engagées à l'Assemblée Générale suivant ces actions.
2. A l'occasion de tous les litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du Syndicat, ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et l'objet de l'insistance.
3. Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour tester en justice au nom du Syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'ensemble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion si le Syndic, son conjoint, leur commettant ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus on, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personnes interposées, participé à ladite construction.

TITRE 7 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I - MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 79 - Modifications possibles

Par décision prise à la majorité des copropriétaires représentant au moins les $\frac{3}{4}$ des voix, l'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement sur les points concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, proposer à un copropriétaire une modification à la destination de ces parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles que ces modalités résultent des actes ou du règlement de copropriété.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires sauf dans les trois cas suivants :

a) Lorsque les 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.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la même majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de décision de l'Assemblée modifiant les bases de la répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition ainsi rendue nécessaire.

c) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, savoir :

- par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, prévu à l'Article 25 de la loi du 10 JUILLET 1965
- à défaut de décision prise dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée statuant à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, prévu à l'Article 24 de la loi du 10 JUILLET 1965.

CHAPITRE 2 - ACTES D'ACQUISITION OU DE DISPOSITION

ARTICLE 80 - Acte d'acquisition

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

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

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

ARTICLE 81 - Actes de disposition

Conformément à l'article 16 de la loi du 10 JUILLET 1965, 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 par le Syndicat lui-même.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire, dans les conditions prévues au précédent alinéa.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent de dispositions légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes ou d'autres servitudes, ou à la cession de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

CHAPITRE 3 - MODIFICATIONS – AMELIORATIONS – ADDITIONS – SURELEVATIONS

ARTICLE 82 - Parties communes

L'Assemblée Générale statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les $\frac{3}{4}$ des voix, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

L'Assemblée fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et la charge des indemnités éventuellement dues à des copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux, soit une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit un trouble de jouissance grave, même temporaire, soit une dégradation de leurs parties privatives.

Sauf à tenir compte de l'accord de certains copropriétaires pour supporter une part de dépenses plus élevées du fait d'un avantage particulier dont ils bénéficieraient, le coût des travaux et la charge des indemnités seront répartis proportionnellement aux quotes-parts de propriétés des parties communes.

L'Assemblée fixe, à la même majorité et dans les mêmes conditions que ci-dessus, 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 à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci, tout copropriétaire peut saisir le Tribunal de Grande Instance afin d'être autorisé à effectuer aux conditions que fixera le Tribunal les travaux demandés.

Le Tribunal est habilité par la loi à fixer en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront éventuellement utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux de copropriétaires qui les auront exécutés, 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 83 - Conditions d'exécution et de financement

Aucun des copropriétaires ou leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ces parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'article 82 ci-dessus.

Sous réserve des dispositions de l'article ci-dessous, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités éventuelles précitées, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien des parties communes ou éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités éventuelles, peut n'être payée que par des annuités égales au dixième de cette part, par les propriétaires qui en font la demande et qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise. Si 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 aux taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes dont le paiement est ainsi différé par annuités 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 à une 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 84 - Opposition

Les décisions d'amélioration prévues ci-dessus ne sont pas opposables au copropriétaire opposant qui a, dans le délai de 2 mois, après notification de la décision de l'Assemblée, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire par rapport aux caractéristiques et à la destination de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 85 - Parties privatives

La construction de bâtiments en vue de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'Article de la loi du 10 JUILLET 1965.

Compte tenu de la nature particulière de l'ensemble immobilier (maisons individuelles ou ensemble pavillonnaire, d'un style donné) la surélévation de ces habitations ne peut être autorisée que si le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble.

L'autorisation ne pourra être donnée par l'Assemblée Générale qu'à la majorité renforcée des $\frac{3}{4}$ après avis d'un Architecte et des autres copropriétaires d'une habitation de même style, donné au Conseil Syndical.

En cas de refus, le demandeur pourra saisir le Tribunal de Grande Instance qui tranchera le différent.

La modification d'un ensemble pavillonnaire est soumise aux mêmes conditions que ci-dessus et ne peut être entreprise sans l'accord de tous les copropriétaires intéressés.

ARTICLE 86 - Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, la restauration ou la reconstruction sont soumises aux conditions ci-après :

- a) **Parties communes** : S'il s'agit d'un bâtiment compris dans les parties communes, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide à la majorité renforcée des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires, reconstruction du bâtiment, sa suppression ou la remise en état de la partie endommagée.
- b) **Maisons individuelles** : La maison individuelle devra avoir la même surface au sol, la même hauteur et autant que possible être d'un style identique à la maison détruite.
En cas de non-reconstruction, le copropriétaire devra assurer la destruction du pavillon et la remise du sol à l'état de pelouse.
- c) **Ensemble pavillonnaire** : Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire. Dans le cas contraire, la reconstruction doit être décidée :
 - o à l'unanimité si l'ensemble ne comprend que deux copropriétaires
 - o à la majorité des copropriétaires de l'article 25 si l'ensemble en comprend plus de 2

Les conditions prévues ci-dessus pour la reconstruction s'appliquent à ce paragraphe.

Si l'indemnité perçue ne couvre pas les dépenses de remise en état, les copropriétaires du bâtiment endommagé sont tenus de participer aux dépenses de restauration dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'ensemble.

En cas de modification par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du présent règlement de copropriété sur les améliorations et additions de constructions s'appliquent ainsi que les articles 30 à 36 inclus, sur les améliorations et additions, de la loi du 10 JUILLET 1965.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers, affectés par priorité à la reconstruction lorsqu'elle est décidée.

S'il a été décidé, dans les conditions ci-dessus de ne pas remettre en état un pavillon privatif sinistré, le ou les copropriétaires sinistrés perçoivent leur indemnité et disposent de leur parcelle conformément à leurs droits.

Si la décision de non-reconstruction concerne un bâtiment commun, l'Assemblée Générale à la majorité simple des copropriétaires décidera de l'emploi de l'indemnité reçue à une destination d'intérêt commun.

TITRE 8 - ASSURANCES

ARTICLE 87 - Assurance des parties communes

Le Syndicat assurera les parties communes contre :

1. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier ou de leurs locataires)
2. Le recours des voisins et des locataires
3. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes de l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vices de construction ou de réparation).

Les polices seront signées par le Syndic.

ARTICLE 88 - Assurance des parties privatives

Chaque copropriétaire est tenu d'assurer son propre lot, y compris le mobilier, contre :

1. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier ou de leurs locataires)
2. Le recours des voisins et des locataires
3. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes de l'ensemble immobilier (défaut de réparation, vices de construction ou de réparation).

ARTICLE 89 - Encaissement des indemnités

En cas de sinistre des parties communes, les indemnités allouées en vertu de la police générale sont encaissés par le Syndic en présence d'un membre du Conseil Syndical désigné par ce dernier ou à défaut, d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le Syndic de déposer cette indemnité en banque, dans les conditions fixées par l'Assemblée.

ARTICLE 90 - Emploi de l'indemnité

Sous réserve des droits des créanciers inscrits, les indemnités de sinistre seront affectées, par priorité, aux réparations, à la destruction ou à la reconstruction des parties communes endommagées.

La reconstruction sera obligatoire si les dégâts affectent moins de la moitié du bâtiment. Dans le cas contraire, si l'Assemblée Générale décide de ne pas

reconstruire, elle devra en même temps affecter l'indemnité à une autre destination d'intérêt commun.

TITRE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 91 - Notifications

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les notifications peuvent également résulter d'une remise contre récépissé ou émargement d'un registre.

Il en est de même pour l'avis donné par le Syndic aux copropriétaires de l'existence de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du Syndicat ou dans lequel le Syndicat est partie.

Par exception, doivent être exécutés par acte extra judiciaire :

- La mise en demeure de paiement à un copropriétaire débiteur, avant prise d'hypothèque légale sur son lot,
- L'opposition sur la vente d'un lot d'un copropriétaire, adressée au Notaire rédacteur de l'acte.

ARTICLE 92 - Élection de domicile

Lorsqu'un copropriétaire ou un titulaire de droit réel n'aura pas notifié au Syndic son domicile, ce dernier sera réputé de plein droit élu domicile du gardien, et s'il n'y a pas de gardien, au siège du Syndicat.

ARTICLE 93 - Publicité Foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des Hypothèques de CORBEIL.

Conformément à la loi du DIX JUILLET MIL NEUF CENT SOIXANTE CINQ, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE 94 - Élection du domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties font élection de domicile, savoir :

« LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE »

Par abréviation SADIF